

湖南省常德市 2025 年政府专项债券

项目预期收益与融资平衡方案

湖南省常德市 2025 年政府专项债券共涉及项目 5 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 9900.00 万元。其中西洞庭管理区 1300 万元，西湖管理区 700 万元，石门县 7900 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
西洞庭管理区	西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目	1300	15 年
小计		1300	
西湖管理区	常德市西湖管理区冷链物流物流基地建设项目	700	30 年
小计		700	
石门县	石门县西北大水厂新建项目（一期）	2400	20 年
石门县	石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)	2200	15 年
石门县	石门县城镇污水处理能力提升工程	3300	20 年
小计		7900	
合计	-	9900.00	-

**常德市西洞庭管理区 2025 年政府专项债券  
西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目  
预期收益与融资平衡方案**

【常德市西洞庭管理区】【西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目】拟发行政府专项债券【1,300.00】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
西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目	2025 年湖南省政府专项债券 (二十八期)	1,300.00	15	常德市西洞庭管理区住房和城乡建设局

# 一、项目概况

## （一）区域介绍

西洞庭管理区是湖南省常德市所辖县级行政管理区，因地处洞庭湖西畔而得名，其前身为“西洞庭农场”，位于常德市鼎城区民主阳城垸。西洞庭原系创建于1955年的国营西洞庭农场，至今仅68年，在2000年设立管理区，作为市人民政府的派出机构，比照县级人民政府行使职能职权。因实行管理区、农场、园区“三块牌子一套人马”的运作模式，机构精简高效。先后获批国家现代农业示范区、国家高新区西洞庭生物科技园、国家农业科技园、国家农村产业融合发展示范园、国家钢结构装配式住宅试点区县和国家农业农村信息化示范基地、省级工业集中区（2021年更名为省级产业开发区）和省级生态文明示范区。西洞庭全区户籍人口3.6万，常住人口4.99万，总面积110.35平方公里。辖1镇2街道18个村（社区），内设21个部委办局。

### 常德市西洞庭管理区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	43.51	45.7	49.6
居民人均可支配收入（元）	4.23	4.45	4.67
一般公共预算收入	1.74	3.26	3.47
政府性基金收入	1.35	3.67	2.78
其中：国有土地出让收入	1.35	0.37	0.96

项目	2022年	2023年	2024年
政府性基金支出	2.05	3.45	2.65
其中：国有土地出让支出	0.54	0.59	0.59

数据来源：<https://xdt.changde.gov.cn/>

### （二）项目基本信息

西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目基本情况如下表所示：

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目	1、项目总投资 7,000.00 万元 2、项目位于西洞庭管理区电力二小区、果园小区、东北湾小区二期、五分场场部小区； 3、建设期间为 2025 年 3 月-2027 年 2 月	为完善西洞庭管理区老旧小区配套基础设施，改善老旧小区居民居住和出行条件，本项目拟进行西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目的建设，共改造小区 5 个、108 栋住宅、1404 户住户、14.751 万平方米建筑面积，主要包括房屋公共部分修缮 29502.00 平方米、供水管网改造 3212.00 米、雨污分流改造 6830.00 米、弱电设施及管线改造 4468.00 米、供电设施改造 2850.00 米、小区道路改造 18867.00 平方米、停车位改造 25560.00 平方米等基础设施建设，同时包括便民服务站改造 1200.00 平方米、充电桩建设 165 套、养老抚幼设施改造 3200.00 平方米、健身器材购置 5 套等公共服务设施的建设，并完善安防设施、环卫设施、消防设施等配套设施。	常德市西洞庭管理区住房和城乡建设局	1、《西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目可行性研究报告》； 2、《西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》西发字【2024】124 号； 3、《关于西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目规划选址和用地情况说明》；

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由西洞庭管理区土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。



西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目已经通过湖南途顺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、宏观经济效益分析

老旧小区改造顺应了人们对美好生活的追求，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。其经济意义是通过城市更新和转型来调整城市布局，改善城市结构，并促进产业结构的调整，创造更多的经济效益。老旧小区改造可以增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，通过政府投资和政策激励有效带动全社会投资，鼓励和吸引更多民间资本参与国家重大工程和补短板项目建设。高质量推进老旧小区改造，有助于为推动宏观经济运行整体好转贡献力量。

#### 2、区域经济效益分析

本项目将为项目区居民提供新的就业机会。同时，通过居住环境的改善，以及生活水平的提高，居民的消费水平相应提高，也为影响区的居民增加就业机会。项目建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，是政府应尽的职责，是民心工程、德政工程，同时也是一项“和谐”工程。

项目建设符合当地发展规划要求，对改善当地基础设施以及提高社会服务容量、推进城镇化进程有较好的影响。

## **（二）社会效益分析**

### **1、项目对所在地区居民收入的影响**

从短期来看，项目的投资、建设可采用以工代赈模式，充分发挥当地优势就近取材，提供群众参与工程建设获取报酬的机会，增加当地群众劳动收入，使参劳群众获得相应收益。从长远看，项目的建设将有助于提升西洞庭管理区的城市形象，吸引投资，促进经济发展，从而有助于提高居民的收入水平，影响程度较好。

### **2、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响**

本项目的建设将从根本上改善老旧小区的住宅条件，从而提高居民的生活水平和生活质量。

### **3、项目对所在地区居民就业的影响**

从短期来看，项目的投资、建设和运营会为当地带来适量的就业岗位。从长远看，项目的建成促进当地经济发展，拓宽就业渠道，促进当地劳动力技能提升，有利于增加所在地区居民的就业机会，影响程度较好。

### **4、项目建设能够拉动区域经济的快速增长**

本项目的建设实施，不仅可以改善居民居住环境，还可以拉动区域相关产业的快速发展，包括工商业、建筑业、建材业、装饰业以及旅游业等第三产业发展，同时带动社会投资融资的搞活和社会消费的增长，从而促进地域经济和旅游经济的发展。

### **5、项目对所在地区文化、教育事业的影响**

项目建设由于人口集中，对项目区的文化、教育服务设施的服务能力提出了更高的要求，需要加强建设，影响程度较好。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目已经取得立项批复。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目建设的资金来源包括企业自筹和发行政府专项债。项目总投资 7,000.00 万元，其中：资本金/自有资金 4,000.00 万元，占总投资比重的 57.14%；发行专项债 3,000.00 万元，占项目总投资比重为 42.86%。本项目债券资金需求合理。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

项目前期程序合规、手续完备，资金来源和到位分析合理、可行，项目的收入、成本和收益预测较为合理准确，申请的专项债券资金需求合理，项目偿债计划可行、风险可控，设定的绩效目标合理可行。绩效目标根据项目合规性、项目成熟度、资金来源及到位情况、成本收入测算等以上分析进行确定，绩效目标较为合理。

### **（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。本项目债券存续期限为 15 年，项目建筑属于房屋和构筑物，预计可使用年限为 50 年，符合债券发行要求。

(七) 项目绩效目标

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

项目绩效指标表

项目名称	西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目		
主管部门	常德市西洞庭管理区住房和城乡建设局		
资金金额（万元）	实施期资金总额	7,000.00	
	其中：政府专项债券资金	3,000.00	
	其他资金	4,000.00	
项目实施进度计划	项目实施内容	开始时间	完成时间
	1、完成可研报告编制与报批、资金筹措、勘察设计	2025 年 3 月	2025 年 4 月
	2、完成主体建设工程	2025 年 5 月	2026 年 10 月
	3、竣工验收，并投入使用	2026 年 11 月	2027 年 2 月
总体目标	实施期总目标		
	为完善西洞庭管理区老旧小区配套基础设施，改善老旧小区居民居住和出行条件，本项目拟进行西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目的建设，共改造小区 5 个、108 栋住宅、1404 户住户、14.751 万平方米建筑面积，主要包括房屋公共部分修缮 29502.00 平方米、供水管网改造 3212.00 米、雨污分流改造 6830.00 米、弱电设施及管线改造 4468.00 米、供电设施改造 2850.00 米、小区道		

路改造 18867.00 平方米、停车位改造 25560.00 平方米等基础设施建设，同时包括便民服务站改造 1200.00 平方米、充电桩建设 165 套、养老抚幼设施改造 3200.00 平方米、健身器材购置 5 套等公共服务设施的建设，并完善安防设施、环卫设施、消防设施等配套设施。				
一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
产出指标	数量指标	改造小区（个）	5	
		住宅（栋）	108	
		住户（户）	1404	
		建筑面积（m <sup>2</sup> ）	14.751	
	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%	
效益指标	社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
	经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	
		社会民众满意度（%）	95	

### 三、项目投资概算及资金筹措方案

#### （一）投资概算依据

西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目投资概算依据如下：

##### 1、土建工程

##### （1）湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府

投资建设工程项目概算指标》的通知（湘建价〔2017〕54号文）；

（2）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）；

（3）《湖南省房屋建筑工程造价文件数据编制标准》（湘建价信〔2022〕3号）；

（4）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）；

（5）常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二四年第九期建设工程材料预算价格的通知》（常建价[2024]13号）；

（6）常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二四年第一期安装工程材料市场价格的通知》（常建价[2024]8号）；

（7）常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二四年园林绿化工程苗木预算价格的通知》（常建价[2024]9号）；

结合以上文件，按相应文件进行调整，并借鉴当地同类工程造价。

## 2、其他费用

（1）前期工作咨询费按“国家计委计价格[1999]1283

号文”概算；

（2）建设单位管理费按“财建[2016]504号文”概算；

（3）工程监理费按“国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号文”概算；

（4）工程勘察设计费按“国家计委及建设部计价格[2002]10号文”概算；

（5）湖南省招标代理收费标准按“湘招协[2015]6号”概算；

（6）造价咨询费按“湘建价协〔2016〕25号”概算。

（7）环境影响报告编制费按“计价格[2002]125号”概算；

（8）水土保持方案编制费按“保监〔2005〕22号”概算。

### 3、预备费

根据本工程复杂程度，基本预备费按第一、二部分费用之和的5%概算。

总投资概算详细情况如下：

项目建设总投资 7,000.00 万元，其中工程费用 6,067.03 万元，工程建设其他费用 449.64 万元，预备费 325.83 万元，建设期利息 157.50 万元。项目投资构成情况表如下：

项目投资构成情况表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标			占投资额（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一	第一部分工程费用										
1	房屋公共部分修缮	590.04				590.04	m²	29502.00	200.00		
2	供水管网改造	57.82	57.82	77.09		192.72	m	3212.00	600.00		
3	雨污分流改造	512.25	512.25	683.00		1707.50	m	6830.00	2500.00		
4	弱电设施及管线改造	26.81	26.81	35.74		89.36	m	4468.00	200.00		
5	供电设施改造	34.20	34.20	45.60		114.00	m	2850.00	400.00		
6	小区道路改造	566.01				566.01	m²	18867.00	300.00		
7	停车位改造	1022.40				1022.40	m²	25560.00	400.00		
8	便民服务站改造	96.00				96.00	m²	1200.00	800.00		
9	充电桩建设		231.00	924.00		1155.00	套	165.00	70000.00		
10	养老抚幼设施改造	384.00				384.00	m²	3200.00	1200.00		
11	健身器材			25.00		25.00	套	5	50000.00		
12	安防设施			50.00		50.00	套	5	100000.00		
13	环卫设施			25.00		25.00	处	50	5000.00		
14	消防设施			50.00		50.00	套	10.00	50000.00		
	第一部分工程费用合计	3289.52	862.07	1915.43		6067.03				86.67	
二	第二部分工程建设其他费用										



序号	工程或费用名称	概算价值（万元）					技术经济指标			占投资额（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2.1	建设单位管理费				92.80	92.80					
2.2	建设工程监理费				91.50	91.50					
2.3	可行性研究报告编制费				12.68	12.68					
2.4	勘察勘探费				35.78	35.78					
2.4	工程设计费				116.39	116.39					
2.5	造价咨询费				18.79	18.79					
2.6	工程测绘费				9.10	9.10					
2.7	检测费				28.87	28.87					
2.9	环境影响报告编制费				5.71	5.71					
2.10	水土保持方案编制费				6.07	6.07					
2.11	招标代理费				30.67	30.67					
2.12	其他费用				1.28	1.28					
	第二部分工程建设其他费用合计					449.64				6.42	
	第一、二部分费用合计					6516.67				93.10	一+二
三	第三部分预备费										
3.1	基本预备费				325.83	325.83					
	第三部分预备费合计					325.83				4.65	（一+二）×5%
四	建设期利息				157.50	157.50				2.25	
	工程概算总投资					7000.00				100.00	一+二+三+四

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

西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目总投资 7,000.00 万元，2025 年投入金额 4,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目	7,000.00	4,000.00	1,960.00	1,040.00

2025 年度西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目投资  
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
西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目	投资金额			2.00	2.00	2.00	5.00
	其中：专项债金额						

续上表：

项目名称	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目	投资金额	8.00	9.00	1,200.00	700.00	1,072.00	1,000.00	4,000.00
	其中：专项债金额			1,000.00	300.00	1,000.00	700.00	3,000.00

（二）项目资金筹措方案

西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目资金来

源主要为资本金/自有资金 4,000.00 万元、政府专项债券资金 3,000.00 万元。项目总投资 7,000.00 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 4,000.00 万元，占投资总额的 57.14%；拟申请发行政府专项债券资金 3,000.00 万元；西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目，本次申请发行专项债券 1,300.00 万元，未来拟继续申请发行 1,700.00 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	
西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目	7,000.00	4,000.00	0.00	1,300.00	0.00	1,700.00	0.00	0.00	15

#### 四、预期收益

##### （一）项目预期收入预测

西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目建成后，主要包括停车场收入、充电桩充电服务收入、养老抚幼、便民服务中心出租收入。取得收入的资产为政府所有的国有资产，不属于企业资产等其他资产，收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。

##### 1、停车场收入

根据《国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部、交

交通运输部关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）、《湖南省停车场管理办法》（湖南省人民政府令2013年第265号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2020〕801号）、《常德物价局关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知》（常价函[2014]42号）等文件要求，同时拟参照《常德市西洞庭管理区发展改革物价统计局关于公共停车场机动车停放服务收费标准的通知》（西发字〔2019〕47号）等文件要求：每小时2元，每延长一小时加2元，每天30元封顶。

本项目设置停车位共852个停车位，每个停车位按照平均每天每个车位收入按10元保守估计，同时考虑使用率情况，符合上述相关文件要求及区域停车场收费标准，本项目停车场在第3年开始正式运营，按谨慎性原则，正式运营期出租率前三年分别按60%、65%、70%假定，达到75%之后保持不变。

[中国政府网](#) | [湖南政府网](#) | [市人大](#) | [市政协](#)

[\[简体\]](#) [\[English\]](#)

[无障碍浏览](#) [手机版](#) [登录](#) | [注册](#)



中国常德

常德市人民政府

请输入检索关键字

智能问答

网站首页

市政府

常德资讯

政务公开

政务服务

互动交流

政府数据

柳城常德

您的位置：[首页](#) > [常德资讯](#) > [公示公告](#) > [详细内容](#)

关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知

2014-08-29 17:10

来源：常德市物价局

【字体：小 大】

【打印】



常价函〔2014〕42号

常德市物价局

关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知

市城市公用资产经营管理有限公司：

你公司《关于调整常德市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的申请报告》收悉。根据《湖南省停车场管理办法》（省政府第265号令）及《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘价服〔2014〕11号）等文件规定及常德市价格成本调查队《关于市城区道路泊位停车服务成本监审报告》，经召开价格听证会并报市政府常务会议研究同意，现就调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的有关事项通知如下：

#### 一、收费区域

市城区此次新施划的6054个道路停车泊位划分为两类区域，具体为：

- 1、已实施停车收费的原区域一、区域二合并为Ⅰ类区域，共有2200个道路停车泊位。其中，原区域一明确为中心城区，其范围为沅安路（含沅安路）以北、建设路（含建设路）以南、红旗路（含红旗路）以西、朝阳路（含朝阳路）以东区域内的所有主次干道、支路及巷道，共有800个道路停车泊位；原区域二为次中心城区，其范围为洞庭大道（含洞庭大道）以南、建设路（不含建设路）以北、青年路（含青年路）以西、皂果路（含皂果路）以东区域内的主次干道、支路及巷道，共有1400个道路停车泊位。Ⅰ类区域的道路停车泊位全部实施停车收费。
- 2、新扩区域为Ⅱ类区域，共有3854个道路停车泊位。Ⅱ类区域目前只对部分道路交通拥堵的主次干道的2342个道路停车泊位实施停车收费。这些主次干道具体包括武陵大道（洞庭大道至常德大道路段共762个泊位）、朝阳路（柳叶大道至常德大道路段共260个泊位）、朗州路（柳叶大道至常德大道路段共182个泊位）、丹阳路（洞庭大道至柳叶大道路段共36个泊位）、滨湖路（丹阳路至皂果路段共177个泊位）、沙港路（荷花路至朝阳路段共146个泊位）、紫菱路（紫菱路至皂果路段共195个泊位）、新河路（朗州路至皂果路段共171个泊位）、三星路（朗州路至皂果路段共102个泊位）、人民路（常德大道至红旗路段、皂果路至芙蓉路段共111个泊位）、洞庭大道（皂果路至芙蓉路段共200个泊位）。Ⅱ类区域内其它主次干道、支路及巷道停车泊位不予收费。

#### 二、收费标准

- 1、Ⅰ类区域中心城区（即原区域一）道路停车泊位小车停放服务收费标准：第一、二小时每车每小时5元（不足一小时按一小时计算，以下同），从第三小时起按半小时计费，每车每半小时4元（不足半小时按半小时计算）；
- 2、Ⅰ类区域次中心城区（即原区域二）道路停车泊位小车停放服务收费标准：每车每小时4元；
- 3、Ⅱ类区域收费的道路停车泊位小车停放服务收费标准：每车每小时3元；
- 4、大车按小车的二倍收费，超大型车辆按小车的三倍收费。

#### 三、收费时段及减免规定

- 1、收费时段：Ⅰ类区域每天早上8时起至晚上22时止，共计14小时，其余时段不收费；Ⅱ类区域每天早上8时起至下午18时止，共计10小时，其余时段不收费。
- 2、减免规定：对即停即走（15分钟以内）车辆、无人值守时段停放的车辆、执行任务的军警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车、环卫车、市政设施维护车、殡葬车、银行运钞车、残疾人专用机动车及交通事故处理期间的机动车辆，一律免予收费。

#### 四、有关要求

市城区道路泊位停车收费工作涉及面广、政策性强，你公司应向社会各界和广大市民做好收费政策的宣传工作，按规定搞好收费公示，并到我局办理服务价格登记证变更手续，使用规定的收费票据，完善服务措施，提高服务水平，自觉接受社会监督和物价、财政、审计部门的监督检查。

## 常德市西洞庭管理区发展改革物价局文件

西发字〔2019〕47号

### 关于公共停车场机动车停放服务收费标准的 通 知

常德市西洞庭国有资产经营有限公司：

你单位《关于停车场收费的请示》（西国资字〔2019〕5号）收悉。鉴于财政投资建设的区公共停车场刚建成且将投入运行，无法提供完整的停车收费成本数据，按照《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省机动车停放服务收费管理办法〉的通知》（湘发改价调〔2019〕217号）的规定，参照周边区县停车服务收费水平，经研究，现就我区公共停车场停车服务收费标准有关事项通知如下：

#### 一、收费标准

1. 收费标准。白天：2元/小时·辆；夜间（指晚上22:00至第二天早上7:00）：1元/小时·辆；30分钟（含）内免费停放；不足1小时按1小时计算。

2. 免费停放范围。执行任务的军警车、救灾抢险车、救护车、环卫车、邮政车等特种车辆免费停放；残疾人驾驶残疾人专用机动车及法律、法规规定的其他应免收停车费的车辆实行免费停放。

## 二、其他相关规定

1. 你公司应当在停车场入口处和交费处醒目位置，按规定公示机动车停放服务收费有关内容，包括：车型分类、计费时段、收费标准、服务承诺、监督机关及价格举报电话等，方便群众监督。没有按规定公示的，不得收取停车服务费。

2. 机动车进出停车场，停车场工作人员应提供停车时段记录，并向交费的车主提供合法的专用收费票据。不提供合法收费票据或者超过收费标准收费的，机动车停放者有权拒绝交纳机动车停放服务费。

3. 该通知发出之日起你公司应向当地税务部门办理票据领取手续，依法纳税。

4. 本通知自发文之日起试行，试行期一年。试行期满后，我局将根据运营成本情况重新核定正式价格。

常德市西洞庭管理区发展改革物价统计局

2019年8月23日

常德市西洞庭管理区发展改革物价统计局办公室

2019年8月23日印发

## 2、充电桩充电服务收入

### （1）充电服务费价格

根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号），对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时上限标准为0.8元，按用电度数收取。同时参考常德市内充电桩收运费情况，服务费均按0.8元/度收取。

根据西洞庭管理区区域内实际情况，本项目充电服务费按0.8元/度计算。电费由充电车主按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。



## 湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知

各相关单位：

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

### 一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

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

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

### 二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

### 三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

## 常德柳叶湖集散中心充电站

简介：常德柳叶湖集散中心充电站，位于常德柳叶湖集散中心充电站，拥有快速充电桩特锐德品牌6个，慢速充电桩特锐德品牌2个，营业时间为周一至周日00:00-24:00，可使用特来电APP支付。

社会开放

特来电

已建成已测试

其他

快充数量：6个 快充充电桩品牌：特锐德

慢充数量：2个 慢充充电桩品牌：特锐德

充电桩详细地址：湖南省常德市武陵区柳叶大道柳叶湖

支付方式：特来电APP

充电费：00:00~24:00:1.0000

服务费：00:00~24:00：0.8000元/小时

停车费：不详

开放时间：周一至周日00:00-24:00



## （2）充电容量






新能源车电池容量一般在 60~120kwh 之间。电池容量是衡量电池性能的重要指标之一，单位为千瓦时（kWh），电池容量是汽车厂商公布的其电池储备电量大小的度量单位，电动汽车的电池容量因品牌、产地等因素的不同而有所不同。为保守概算，本次小汽车单次充电量按 60kwh 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	电池质保政策
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来EC6 615KM 签名版	50.80万	615	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来ES6 610KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代	不限年限/里程
2020款 蔚来ES6 610KM 签名版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代	不限年限/里程
2020款 蔚来EC6 605KM 运动版	40.80万	605	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代	不限年限/里程
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版	30.99万	600	98.8	三元锂	比亚迪	8年或16万公里
2021款 极狐 阿尔法T 653S	26.19万	653	93.6	三元锂	SK	首任车主不限年限/里程
2021款 极狐 阿尔法T 653S+	27.69万	653	93.6	三元锂	SK	首任车主不限年限/里程
2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H	31.99万	600	93.6	三元锂	SK	首任车主不限年限/里程
2021款 AION LX 80 智尊版	27.66万	650	93.3	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 AION LX 80D 智臻版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 AION LX 80D Max版	34.96万	600	93.3	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 合创汽车007 PLUS版	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 零跑C11 尊享版	17.98万	600	90	三元锂	SK	8年或15万公里
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	8年或12万公里
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	8年或12万公里
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	8年或12万公里
2021款 威马W6 620km ACE极智版	23.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 威马W6 620km X特别版	25.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
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	5年或50万公里
2021款 哪吒U Pro 610 探火版	15.98万	610	81.57	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2020款 AION V 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2020款 AION V 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2020款 AION V 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2020款 AION V 80 畅享健康版	20.38万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2020款 AION V 80 悦享智驾版	21.18万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2020款 AION V 80 驾享智尊版	21.50万	600	80	三元锂	中航锂电	8年或15万公里
2021款 AION V 进化版 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
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	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 AION V 进化版 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)



出租信息作为本项目的出租依据。

参照同类案例，考虑到由于本项目老旧小区基本覆盖整个西洞庭管理区，区域人流量较大，商业繁荣，涉及范围租金有高有低，因此，本项目出租价格保守估计暂取中间值 30 元/m<sup>2</sup>·月（合 360 元/m<sup>2</sup>·年）计算，正式运营期出租率前三年分别按 60%、65%、70%假定，以后每年增加 5%，80%达到饱和。

	<b>同德职业技术学院临街理发店转让（邦铺快转 找店免费）</b> 今天 鼎城-桥南总站   常德同德中等职业学校-常德市鼎城区   经营中 临街门面 1层 徐志鹏 常德邦铺快转 临街门面 临街 上水 下水	70 m <sup>2</sup> 建筑面积	2300元/月 1.1元/m <sup>2</sup> /天
	<b>门面位于小区大门旁边，对面也是大小区</b> 广告 鼎城-桥南副食城   枫丹丽舍   经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可餐饮 上水	120 m <sup>2</sup> 建筑面积	5250元/月 1.46元/m <sup>2</sup> /天
	<b>裕华明珠小区旁全新装修美发店白菜价转让（邦铺快转 ...</b> 今天 鼎城-桥南总站   裕华明珠-常德市鼎城区   经营中 临街门面 1层 徐志鹏 常德邦铺快转 临街门面 临街 上水 下水	120 m <sup>2</sup> 建筑面积	4667元/月 1.3元/m <sup>2</sup> /天
	<b>此位置无任何竞争 2000多户成熟小区出入口右边卡位置</b> 今天 鼎城-桥南总站   常德市鼎城区劳动和社会保障局-常德市鼎城区   空置中 临街门面 1层 免租3个月 临街门面 临街 可明火 下水	120 m <sup>2</sup> 建筑面积	3600元/月 1元/m <sup>2</sup> /天
	<b>3000多户小区 十字路口转角位置 流动人口特别大 租金...</b> 今天 鼎城-桥南总站   鼎城区-常德市鼎城区   空置中 临街门面 1层 免租1个月 临街门面 临街 可明火 下水	150 m <sup>2</sup> 建筑面积	7500元/月 1.67元/m <sup>2</sup> /天

西洞庭管理区商铺出租价格可比案例表

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	同德职业技术学院临街门面	32 元/平方米·月	
2	桥南副食城临街门面	44 元/平方米·月	
3	裕华明珠小区旁临街门面	38 元/平方米·月	
4	桥南汽车总站临街门面	30 元/平方米·月	
5	桥南汽车总站临街门面	50 元/平方米·月	

西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目预期收入测算表

单位：万元

收入类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
停车场收入	62.20	202.14	217.69	233.24	233.24	233.24	233.24
充电桩充电服务收入	57.82	187.90	202.36	202.36	202.36	202.36	202.36
养老抚幼、便民服务中心出租收入	29.52	95.94	103.32	110.70	118.08	118.08	118.08
合计	149.54	485.98	523.37	546.30	553.68	553.68	553.68

续上表：

收入类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
停车场收入	233.24	233.24	233.24	233.24	233.24	233.24	155.49	2,969.92
充电桩充电服务收入	202.36	202.36	202.36	202.36	202.36	202.36	134.90	2,606.58
养老抚幼、便民服务中心出租收入	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	118.08	78.72	1,480.92
合计	553.68	553.68	553.68	553.68	553.68	553.68	369.11	7,057.42

### （二）项目预期成本预测

本项目的运营成本包括工资及福利费用、修理费用、其他费用等。

#### 1、工资及福利费用

湖南省人力资源和社会保障厅于近日印发了《关于湖南省 2024 年调整最低工资标准的通知》(湘人社规〔2024〕11 号)，决定从 2024 年 9 月 1 日起，调整全省各地最低工资标准。调整后我省月最低工资标准(适用于全日制劳动者)分三个档，分别为 2100 元/月、1900 元/月、1700 元/月；小时最

低工资标准(适用于非全日制劳动者)也相应设三个档，分别为 21 元、19 元、17 元。根据项目需要，本项目拟配置管理人员 10 人，参照《关于湖南省 2024 年调整最低工资标准的通知》相关规定同时结合项目区实际情况，运营期第一年人均工资按 6 万元/年计算,每 3 年上涨 3%,福利按工资的 14% 概算。

2、修理费用

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

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法概算总成本费用时，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）的一定百分数概算。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 10%概算。

### 3、管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按年营业收入的 2%计算。

西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目运营成本测算表

单位：万元

成本类型	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
工资及福利费用	22.80	68.40	68.40	70.45	70.45	70.45	72.56
修理费	7.63	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90
管理及其他费用	2.99	9.72	10.47	10.93	11.07	11.07	11.07
合计	<b>33.42</b>	<b>101.02</b>	<b>101.77</b>	<b>104.28</b>	<b>104.42</b>	<b>104.42</b>	<b>106.53</b>

续上表：

成本类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
工资及福利费用	72.56	72.56	74.74	74.74	74.74	76.98	51.32	<b>941.15</b>
修理费	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90	15.27	<b>297.70</b>
管理及其他费用	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	7.38	<b>141.12</b>
合计	<b>106.53</b>	<b>106.53</b>	<b>108.71</b>	<b>108.71</b>	<b>108.71</b>	<b>110.95</b>	<b>73.97</b>	<b>1,379.97</b>

### （三）项目预期税费预测

项目缴纳增值税按收入的 9%计，城市建设维护税按增值税的 5%计，教育附加按增值税的 3%计，地方教育费附加按增值税的 2%计。

项目预期税费预测

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
销项税额			12.35	40.13	43.21	45.11	45.72	45.72
进项税额	307.47	150.66	79.94		-			
应纳增值税金额								



项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
城市维护建设税			-	-	-	-	-	-
教育费附加			-	-	-	-	-	-
合计			-	-	-	-	-	-

续上表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
销项税额	45.72	45.72	45.72	45.72	45.72	45.72	45.72	30.48	<b>582.76</b>
进项税额									<b>538.07</b>
应纳增值税金额							14.21	30.48	<b>44.69</b>
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	0.71	1.52	<b>2.23</b>
教育费附加	-	-	-	-	-	-	0.71	1.52	<b>2.23</b>
合计	-	-	-	-	-	-	<b>15.63</b>	<b>33.52</b>	<b>49.15</b>

## 五、融资平衡方案

### （一）项目净收益

西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目预期总收入 7,057.42 万元，预期运营成本 1,379.97 万元，预期税费 49.15 万元，项目净收益 5,628.30 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目，本次拟发行专项债券 1,300.00 万元，未来拟发行专项债券 1,700.00 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 2.28%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿还本金，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目还本付息情况如下表所示：

## 项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
西洞庭管理区 2025年-2026年 老旧小区改造项目	2025年9月	-	1,300.00		1,300.00	-	-
	2025年10月	1,300.00	1,700.00		3,000.00	-	-
	2026年3月	3,000.00			3,000.00	14.82	14.82
	2026年4月	3,000.00			3,000.00	19.38	19.38
	2026年9月	3,000.00			3,000.00	14.82	14.82
	2026年10月	3,000.00			3,000.00	19.38	19.38
	2027年	3,000.00			3,000.00	68.40	68.40
	2028年	3,000.00			3,000.00	68.40	68.40
	2029年	3,000.00			3,000.00	68.40	68.40
	2030年	3,000.00			3,000.00	68.40	68.40
	2031年	3,000.00			3,000.00	68.40	68.40
	2032年	3,000.00			3,000.00	68.40	68.40
	2033年	3,000.00			3,000.00	68.40	68.40
	2034年	3,000.00			3,000.00	68.40	68.40
	2035年	3,000.00			3,000.00	68.40	68.40
	2036年	3,000.00			3,000.00	68.40	68.40
	2037年	3,000.00			3,000.00	68.40	68.40
	2038年	3,000.00			3,000.00	68.40	68.40
	2039年	3,000.00			3,000.00	68.40	68.40
	2040年3月	3,000.00			3,000.00	14.82	14.82
	2040年4月	3,000.00			3,000.00	19.38	19.38
	2040年9月	3,000.00		1,300.00	1,700.00	14.82	1,314.82
	2040年10月	1,700.00		1,700.00	-	19.38	1,719.38
	合计		3,000.00	3,000.00		1,026.00	4,026.00

### （三）项目融资平衡情况

西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目偿债资金来源为停车场收入、充电桩充电服务收入、养老抚幼、便



民服务中心出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 5,628.30 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.40。

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
西洞庭管理区 2025 年-2026 年老 旧小区改造项目	5,628.30	3,000.00	4,026.00	1.40

西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造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	1.22	1.40	1.57
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.43	1.40	1.36

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 1.22 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 1.36，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、债券分期偿还本金。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期				
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	14,057.42	4,000.00	1,960.00	1,189.54	485.98	523.37	546.30	553.68	553.68
资本金	4,000.00	1,000.00	1,960.00	1,040.00					
债券资金流入	3,000.00	3,000.00							
运营收入	7,057.42			149.54	485.98	523.37	546.30	553.68	553.68
回收固定资产余值									
流动资金回收	-								
回收土地余值	-								
现金流出	12,318.32	4,000.00	1,960.00	1,073.42	169.42	170.17	172.68	172.82	172.82
建设投资	6,863.20	4,000.00	1,891.60	971.60					
运营成本	1,379.97			33.42	101.02	101.77	104.28	104.42	104.42
税金及附加	49.15			-	-	-	-	-	-
运营期利息	1,026.00	-	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40
债券本金	3,000.00								

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
净现金流量	1,739.10	-	-	116.12	316.56	353.20	373.62	380.86	380.86
累计净现金流量	1,739.10	-	-	116.12	432.68	785.88	1,159.50	1,540.36	1,921.22

续上表:

项目	运营期							
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
现金流入	553.68	553.68	553.68	553.68	553.68	553.68	553.68	369.11
资本金								
债券资金流入								
运营收入	553.68	553.68	553.68	553.68	553.68	553.68	553.68	369.11
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	174.93	174.93	174.93	177.11	177.11	177.11	194.98	3,175.89
建设投资								
运营成本	106.53	106.53	106.53	108.71	108.71	108.71	110.95	73.97
税金及附加	-	-	-	-	-	-	15.63	33.52
运营期利息	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40
债券本金					-	-	-	3,000.00
净现金流量	378.75	378.75	378.75	376.57	376.57	376.57	358.70	-2,806.78
累计净现金流量	2,299.97	2,678.72	3,057.47	3,434.04	3,810.61	4,187.18	4,545.88	1,739.10

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：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、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**

本项目主管部门是常德市西洞庭管理区住房和城乡建设局。

项目主管部门将负责按照常德市本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行产业园区专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各

项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

(本页无正文，为《常德市西洞庭管理区 2025 年湖南省专项债券西洞庭管理区 2025 年-2026 年老旧小区改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

常德市西洞庭管理区住房和城乡建设局



常德市财政局



2025 年 9 月 11 日

# 常德市西湖管理区 2025 年政府专项债券 常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目 预期收益与融资平衡方案

【常德市西湖管理区】【常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目】拟发行政府专项债券【700.00】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
常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	700.00	30 年	常德市西湖管理区管理委员会



## 一、项目概况

### （一）区域介绍

常德市位于湖南西北部，地处长江中游洞庭湖水系沅江下游和澧水中下游以及武陵山脉、雪峰山脉东北端。常德市西湖管理区位于常德市东北部，洞庭湖西部、汉寿县西湖大垸北隅、沅澧两水尾闾，位于东经  $112^{\circ} 02' \sim 112^{\circ} 12'$ ，北纬  $29^{\circ} 02' \sim 29^{\circ} 08'$  之间，平均海拔高程约 31.0m。东临澧水洪道与安乡、南县隔河相望，西接汉寿县罐头嘴镇和鼎城区黑山咀乡，南邻西港河，北抵鼎城区黄珠洲乡，是四县交界之处，距常德市市区 65 公里，距汉寿城关镇 26km，至安乡城关镇 35km。全区总面积 70.41 平方公里，合 10.56 万亩。总人口 58108 人，95%以上为汉族人，其余为回族、苗族、壮族、土家族等族人。现辖 1 乡 1 镇、20 个行政村、1 个渔场、2 个居委会，西湖区委、区管委机关驻西湖镇区。经初步勘测，本项目所在区域内地势较平坦，均为低矮丘陵，无高大山峰，地形规则，无溶洞、断层等复杂地质，地层稳定，无大的断层，近期无地质灾害发生，环境清幽，交通便利，高速和国道在工程所在地均有分布，利于工程施工。

总体上看，全市经济运行各项主要指标表现良好，在全省城市中实现了争先进位。

### 西湖管理区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	20.1	21.1	26.3
居民人均可支配收入（元）	40333	41789	43628
一般公共预算收入	0.5186	0.5539	1.2081
政府性基金收入	0.6231	1.4684	0.3494
其中：国有土地出让收入	0.6231	1.4684	0.3493
政府性基金支出	1.5504	2.4578	1.7578
其中：国有土地出让支出	0.1987	0.3470	0.0014

数据来源：常德市西湖管理区统计局和财政局

（二）项目基本信息

常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目基本情况如下表所示：

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目	1、项目总投资为 18,518.49 万元。 2、本项目拟构建常德市西湖管理区的冷链物流基地。 3、建设期间为 2025 年 9 月-2027 年 8 月。	项目用地面积 32550.20 平方米（合 48.83 亩），总建筑面积 37479.76 平方米，其中新建冷冻库 15316.13 平方米、冷藏库 9407.13 平方米、常温库 4802.10 平方米、高温库 4008.20 平方米、分拣中心 2324.00 平方米、配套设施用房 1622.20 平方米，配套建设停车位、充电桩、供配电、给排水及消防等设施。	常德市西湖管理区管理委员会	1、常德市西湖管理区发展改革统计局《关于常德市常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目可行性研究报告》； 2、常德市西湖管理区发展改革统计局《关于常德市常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目可行性研究报告的批复》西发改投[2024]9 号； 3、常德市管理区住房和城

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
				乡建设局《关于常德市物流基地建设项目初步设计的批复》西初设(2024)11号。

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由西湖管理区土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目已经通过湖南途顺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.冷链物流，作为现代物流体系的关键组成部分，不仅仅局限于减少运输成本和保障产品安全，它还通过提升产品质量、降低运输成本等方式，推动了社会经济的整体发展。同时，冷链物流的发展还为社会创造了大量的就业机会，有助于缓解就业压力。

2.本项目的建成，完善了西湖管理区城市配套建设，补充了西湖管理区冷链物流行业的短板，对当地的招商引资有着积极向上的作用，同时也大幅降低了企业的运营运输成本，调高了该行业在市场中的核心竞争力。

3.项目的建成，不仅促进了冷链物流行业的发展，还带动了与之相关的产业链协同发展。例如，在冷链物流的带动下，包装、仓储、信息技术等配套行业也得到了快速发展，形成了良性的产业生态。

## **（二）社会效益分析**

1.项目的建设将有助于提升西湖管理区的形象，吸引投资，促进区域经济发展；项目建成后，销售企业和供应商获得优质的物流服务，降低经营成本与生产成本，从而有助于提高居民的收入水平，影响程度较好。

2.项目的建设将为供应商带来显著优势，特别是通过提供高品质的仓储服务，满足企业日益增长的仓储需求。同时，项目引入的冷链物流系统将在产品供应链中发挥关键作用，有效保障产品的安全与质量，进而增强消费者对产品的信任与安心感。

3.项目的建设符合当地城市发展规划要求，能提高基础设施使用效率，提升服务容量，能加强居民城市居住条件，有利于城市化进程，对改善当地基础设施以及提高社会服务容量、推进城市化进程有较好的影响。

4.本项目的建设优化能够提升西湖管理区城市建设，改善投资环境，拓展城区服务功能，促进区域经济发展，具有良好的社会效益。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目已经取得立项批复、项目完成初步设计概算批复、建设工程规划许可、建设施工许可证。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

本项目建设的资金来源包括财政自有资金和发行政府专项债。项目总投资 18,518.49 万元，其中：资本金 8,518.49 万元，占总投资比重的 46.00%；发行专项债 10,000.00 万元，占项目总投资比重为 54.00%。本项目债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

项目前期程序合规、手续完备，资金来源和到位分析合理、可行，项目的收入、成本和收益预测较为合理准确，申请的专项债券资金需求合理，项目偿债计划可行、风险可控，设定的绩效目标合理可行。绩效目标根据项目合规性、项目成熟度、资金来源及到位情况、成本收入测算等以上分析进行确定，绩效目标较为合理。

#### **（六）项目存续期**

根据《常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目可行性研究报告》以及西湖管理区发展改革统计局《关于常德市常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目可行性研究报告的批复》（西发改投【2024】9号），预测本项目存续期限为30年。

#### **（七）项目绩效目标**

项目建设是经济社会发展的客观要求，符合国家及地方相关政策要求，有利于加速地方经济发展，推进地方乡村振

兴，对实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。本项目的绩效指标详见下表：

项目绩效指标表

项目名称	常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目				
建设期		2025 年 9 月-2027 年 8 月			
项目资金 （万元）	资金总额：18,518.49				
	一、专债券资金：10,000.00				
	二、其他资金：8,518.49				
项目实施 进度计划	项目实施内容	开始时间		完成时间	
	完成项目工程勘察、设计、资金组织、招投标、签订合同、施工准备工作	2025 年 7 月		2025 年 8 月	
	新建仓储物流中心的建设	2025 年 9 月		2025 年 12 月	
	冷链物流中心的建设	2026 年 1 月		2026 年 7 月	
	产业综合服务中心、配套辅助用房的建设	2026 年 8 月		2026 年 10 月	
	充电桩停车位的建设	2026 年 11 月		2027 年 2 月	
	供配电、给排水及消防等配套设施的建设	2027 年 3 月		2027 年 6 月	
	竣工验收	2027 年 7 月		2027 年 8 月	
项目绩效目标	项目用地面积 32550.20 平方米（合 48.83 亩），总建筑面积 37479.76 平方米，其中新建冷冻库 15316.13 平方米、冷藏库 9407.13 平方米、常温库 4802.10 平方米、高温库 4008.20 平方米、分拣中心 2324.00 平方米、配套设施用房 1622.20 平方米，配套建设停车位、充电桩、供配电、给排水及消防等设施。				
项目绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	冷冻库	15316.13 m²	m²
			冷藏库	9407.13 m²	
			常温库	4802.10 m²	

			高温库	4008.20 m <sup>2</sup>	
			分拣中心	2324.00 m <sup>2</sup>	
			配套设施用房	1622.20 m <sup>2</sup>	

### 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

常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目投资概算依据如下：

##### 1.工程费用

（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概算指标》的通知（湘建价〔2017〕54号文）；

（2）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》（湘建价〔2020〕56号）；

（3）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）；

（4）《关于发布常德市二〇二一年园林绿化工程苗木预算价格的通知》（常建价〔2021〕16号）；

（5）主要建筑材料价格执行常德市2022年第4期动态基价；

（6）主要安装材料执行常德市2022年安装工程主要材料预算价格第1期；

(7) 本项目工资和设备运杂费参照湖南省和常德市最新标准;

(8) 国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料;  
结合以上文件,按相应文件进行调整,并借鉴当地同类工程造价。

## 2.其他费用

(1) 前期工作咨询费按“国家计委计价格[1999]1283号文”、“湖南省物价局、计划委员会湘价房[2000]95号文”和“湘价服[2009]81号文”概算;

(2) 建设单位管理费按“财建[2016]504号文”概算;

(3) 工程监理费按“国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号文”概算;

(4) 工程勘察设计费按“国家计委及建设部计价格[2002]10号文”概算。

## 3.预备费

根据本工程复杂程度,基本预备费按第一、二部分费用之和的5%概算。

## 2、项目投资概算具体情况

项目建设总投资 18,518.49 万元,工程费用 14,927.69 万元,其他工程费用 1,216.39 万元,预备费 1,614.41 元,建设期利息 760.00 万元。项目投资构成情况表如下:



## 项目投资构成情况表

单位：万元

序号	项目	概算价值(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	指标	单价(元)	
一	工程费用	6,449.18	5,175.62	3,302.89		14,927.69				
1	冷冻库	1,741.35	3,980.66	1,395.30		7,117.31				
1.1	土建工程	827.07	3,583.97	1,102.76		5,513.81	m²	15,316.13	3,600.00	
1.2	给排水工程		107.21	45.95		153.16	m²	15,316.13	100.00	
1.3	消防工程		128.66	55.14		183.79	m²	15,316.13	120.00	
1.4	电气工程		160.82	68.92		229.74	m²	15,316.13	150.00	
1.5	空调及通风工程	490.12		122.53		612.65	m²	15,316.13	400.00	
1.6	冷链设备	424.17				424.17	套	1.00	4,241,650.00	
2	冷藏库	2,060.16	515.04	858.40		3,433.60				
2.1	土建工程	1,636.84	409.21	682.02		2,728.07	m²	9,407.13	2,900.00	
2.2	给排水工程	56.44	14.11	23.52		94.07	m²	9,407.13	100.00	
2.3	消防工程	67.73	16.93	28.22		112.89	m²	9,407.13	120.00	
2.4	电气工程	84.66	21.17	35.28		141.11	m²	9,407.13	150.00	
2.5	空调及通风工程	214.48	53.62	89.37		357.47	m²	9,407.13	380.00	
3	常温库	927.77	231.94	386.57		1,546.28				
3.1	土建工程	777.94	194.49	324.14		1,296.57	m²	4,802.10	2,700.00	
3.2	给排水工程	28.81	7.20	12.01		48.02	m²	4,802.10	100.00	
3.3	消防工程	34.58	8.64	14.41		57.63	m²	4,802.10	120.00	
3.4	电气工程	28.81	7.20	12.01		48.02	m²	4,802.10	100.00	
3.5	空调及通风工程	57.63	14.41	24.01		96.04	m²	4,802.10	200.00	
4	高温库	1,002.85	250.71	417.85		1,671.42				
4.1	土建工程	817.67	204.42	340.70		1,362.79	m²	4,008.20	3,400.00	

序号	项目	概算价值(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	指标	单价(元)	
4.2	给排水工程	24.05	6.01	10.02		40.08	m²	4,008.20	100.00	
4.3	消防工程	28.86	7.21	12.02		48.10	m²	4,008.20	120.00	
4.4	电气工程	36.07	9.02	15.03		60.12	m²	4,008.20	150.00	
4.5	空调及通风工程	96.20	24.05	40.08		160.33	m²	4,008.20	400.00	
<b>5</b>	<b>分拣中心</b>	<b>337.44</b>	<b>84.36</b>	<b>140.60</b>		<b>562.41</b>				
5.1	土建工程	264.94	66.23	110.39		441.56	m²	2,324.00	1,900.00	
5.2	给排水工程	13.94	3.49	5.81		23.24	m²	2,324.00	100.00	
5.3	消防工程	16.73	4.18	6.97		27.89	m²	2,324.00	120.00	
5.4	电气工程	13.94	3.49	5.81		23.24	m²	2,324.00	100.00	
5.5	空调及通风工程	27.89	6.97	11.62		46.48	m²	2,324.00	200.00	
<b>6</b>	<b>配套设施用房</b>	<b>235.60</b>	<b>58.90</b>	<b>98.17</b>		<b>392.67</b>				
6.1	土建工程	184.98	46.24	77.07		308.29	m²	1,622.60	1,900.00	
6.2	给排水工程	9.74	2.43	4.06		16.23	m²	1,622.60	100.00	
6.3	消防工程	11.68	2.92	4.87		19.47	m²	1,622.60	120.00	
6.4	电气工程	9.74	2.43	4.06		16.23	m²	1,622.60	100.00	
6.5	空调及通风工程	19.47	4.87	8.11		32.45	m²	1,622.60	200.00	
<b>7</b>	<b>附属设施</b>	<b>144.00</b>	<b>54.00</b>	<b>6.00</b>		<b>204.00</b>				
7.1	停车位	144.00				144.00	m²	4,000.00	360.00	
7.2	充电桩		54.00	6.00		60.00	个	30.00	20,000.00	
<b>第一部分费用合计</b>		<b>6,449.18</b>	<b>5,175.62</b>	<b>3,302.89</b>		<b>14,927.69</b>				
<b>二</b>	<b>工程建设其他费用</b>				<b>1,216.39</b>	<b>1,216.39</b>				
1	建设单位管理费				299.73	299.73				财建[2016]504号
2	前期工程咨询费				27.48	27.48				计价格[1999]1283

序号	项目	概算价值(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	指标	单价(元)	
										号
3	勘察设计费				308.56	308.56				计价格 [2002]10 号
4	劳动安全卫生评价费				14.93	14.93				按工程费用 ×0.1%概算
5	工程保险费				59.71	59.71				按工程费用 ×0.4%概算
6	工程监理费				222.99	222.99				湘监协 [2016]2 号
7	环境影响评价费				8.62	8.62				计价格 [2002]125 号
8	场地准备及临时设施费				74.79	74.79				按工程费用 ×0.5%概算
9	编制工程量清单及清单计价				48.50	48.50				湘建价协 [2016]25 号
10	结算审查费				76.42	76.42				湘建价协 [2016]25 号
11	工程质量检测费				74.64	74.64				按工程费用 ×0.5%概算
第一、二部分费用合计		6,449.18	5,175.62	3,302.89	1,216.39	16,144.08				
三	预备费				1,614.41	1,614.41				
1	基本预备费				807.20	807.20				(一+二) *5%
2	涨价预备费				807.20	807.20				(一+二) *5%
四	建设投资	6,449.18	5,175.62	3,302.89	2,830.80	17,758.49				一~三项合计
五	建设期利息				760.00	760.00				
六	总投资	6,449.18	5,175.62	3,302.89	3,590.80	18,518.49				

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。

常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目总投资 18,518.49 万元，2025 年投入金额 5,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目	18,518.49	5,000.00	12,000.00	1,518.49

2025 年度，常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目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	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目	投资金额						
	其中：专项债金额						

续上表：

项目名称	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目	投资金额			1,300.00	1,300.00	1,200.00	1,200.00	<b>5,000.00</b>
	其中：专项债金额			400.00	300.00			<b>700.00</b>

## （二）项目资金筹措方案

常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目资金来源主要为资本金/自有资金 8,518.49 万元、政府专项债券资金 10,000.00 万元。项目总投资 18,518.49 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 8,518.49 万元，占投资总额的 46.00%；拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元；常

德市西湖管理区冷链物流基地建设项目，本次申请发行专项债券 700.00 万元，未来拟继续申请发行 9,300.00 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	
常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目	18,518.49	8,518.49	0.00	700.00	0.00	9,300.00	0.00	0.00	30

## 四、预期收益

### （一）项目预期收入预测

常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目建成后，主要包括冷冻、冷藏、高温库出租收入、常温库出租收入、产业综合服务中心、配套辅助用房租赁收入。

#### 1、收入出租面积





本项目总建筑面积 37479.76 平方米：冷冻、冷藏、高温库出租收入出租面积为 28731.46 平方米；常温库出租收入出租面积为 4802.10 平方米；产业综合服务中心、配套辅助用房租赁收入出租面积为 3946.20 平方米。

#### 2、收入预测

##### 1.冷冻、冷藏、高温库出租收入

查询常德周边地区的冷库出租出租情况，考虑价格比对

效应，项目仓储物流中心出租价格暂定 2.6 元/m<sup>2</sup>/天，不考虑上浮。按谨慎性原则，运营期前两年出租率按 40%、50%，第三年及以后年度均按 60%计算。



	<b>出租安福工业园恒温仓库</b> 位置-丁玲广场 湖南省常德市临澧县经济开发区207国道附近	1950m <sup>2</sup> 建筑面积	<b>2.6元/m<sup>2</sup>/天</b> 15.21万/月	04-03
	<b>市中冷库出租，100个立方。</b> 天心-书院路 湖南省长沙市天心区书院路142号	40m <sup>2</sup>  可分租 建筑面积	<b>3.75元/m<sup>2</sup>/天</b> 4500元/月	1天前
	<b>闲置冻库和一个门面出租，可存放冻品药材冰棒等，零...</b> 雨花-万家丽南路 湖南省长沙市雨花区万家丽南路一段199号	30m <sup>2</sup> 建筑面积	<b>3.11元/m<sup>2</sup>/天</b> 2800元/月	01-20
	<b>云冷1号，门面冷库可以合租。也可以全租</b> 雨花-时代阳光大道 长沙市雨花区新兴路159号	100m <sup>2</sup>  可分租 建筑面积	<b>3元/m<sup>2</sup>/天</b> 9000元/月	01-10

2.常温库出租收入

查询常德周边地区的冷库出租出租情况，综合考虑项目区位与主要客户群体等因素，秉持谨慎性原则，项目冷链仓库出租价格暂定 2.1 元/m<sup>2</sup>/月，不考虑上浮。按谨慎性原则，运营期前两年出租率按 40%、50%，第三年及以后年度均按

60%计算

## 参考案例

序号	案例名称	租赁价格	图片	链接
1	常德市武陵区冷链仓库出租	3 元/平方米/天		<a href="https://changde.58.com/fan-gchan/83257936407258x.shtml?prd=jMTMeFc50lDtiRRrGTyhiA%3D%3D&amp;houseId=4057173216108559&amp;urlParamsMap=B196A407DFD7513B7ECF0F7006A325C9B059903915007AE92ABDA394E7F350DEB8B5069EF27EC4970351256D5E25B3C47B59A8EC9C41F62C0EB9B219A88D3FEB94759CA842AE1AA1C9F014BE86AF4442259DEFB0A6864118C5D5FE0EDA12F893F81D7DC5DAD33509&amp;gpos=1&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJSSVpVSkLOIjpbeyJrZXkiOiJwYXJhbXMzOTMiLCJsYWJlbnCI6IjltM-WFgy9twrIv5aSpliwidmFsIjoiMl8zInIldfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmlVjb2ltZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZWF90ZXN0LHVzZXJfcGhlc2VfbA&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d305770-0090-398f-cd74-431450adc4a4&amp;ClickID=8">https://changde.58.com/fan-gchan/83257936407258x.shtml?prd=jMTMeFc50lDtiRRrGTyhiA%3D%3D&amp;houseId=4057173216108559&amp;urlParamsMap=B196A407DFD7513B7ECF0F7006A325C9B059903915007AE92ABDA394E7F350DEB8B5069EF27EC4970351256D5E25B3C47B59A8EC9C41F62C0EB9B219A88D3FEB94759CA842AE1AA1C9F014BE86AF4442259DEFB0A6864118C5D5FE0EDA12F893F81D7DC5DAD33509&amp;gpos=1&amp;positionType=commoninfo&amp;cocoTestType=coco_area_expand_test&amp;legoCocoTestType=coco_area_expand_test&amp;filterJson=eyJSSVpVSkLOIjpbeyJrZXkiOiJwYXJhbXMzOTMiLCJsYWJlbnCI6IjltM-WFgy9twrIv5aSpliwidmFsIjoiMl8zInIldfQ&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmlVjb2ltZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZWF90ZXN0LHVzZXJfcGhlc2VfbA&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d305770-0090-398f-cd74-431450adc4a4&amp;ClickID=8</a>
2	常德市火车站仓库	3 元/平方米/天		<a href="https://chd.sydc.anjuke.com/ck-zu/d4102100642963470/?proType=geren&amp;legoHuiDu=0&amp;houseid=4102100642963470&amp;pt=0&amp;zhdidingLegoHuiDu=0&amp;unqid=cdbef0bffc4d4d98bf32edfb5d3b3b25&amp;gpos=2&amp;urlParamsMap=B196A407DFD7513B7ECF0">https://chd.sydc.anjuke.com/ck-zu/d4102100642963470/?proType=geren&amp;legoHuiDu=0&amp;houseid=4102100642963470&amp;pt=0&amp;zhdidingLegoHuiDu=0&amp;unqid=cdbef0bffc4d4d98bf32edfb5d3b3b25&amp;gpos=2&amp;urlParamsMap=B196A407DFD7513B7ECF0</a>

3	桃江低温冷冻库	3.44 元/平方米·月		https://yiyang.58.com/fangc han/83558796260189x.sht ml?prd=jMTMeFc50lDtIR RrGTyhiA%3D%3D&hous eId=4095683277266948&u rlParamsMap=B196A407D FD7513B7ECF0F7006A32 5C9B059903915007AE92 ABDA394E7F350DEB8B5 069EF27EC4970351256D5 E25B3C47B59A8EC9C41 F62C0EB9B219A88D3FE B94759CA842AE1AA1C9 F014BE86AF4442259DEF B0A6864118297CC222262 6741E12639DE4211DB27 8&gpos=1&positionType= commoninfo&cocoTestTyp e=coco_area_expand_test& legoCocoTestType=coco_a rea_expand_test&filterJson =eyJSSVpVSkIOIjpbeyJrZ XkiOiJwYXJhbXMzOTMi LCJsYWJlYmCI6IjMtNeWF gy9twrIv5aSpIiwidmFsIjoi M181In1dfQ&jx_abtest=Z WljX3N5ZGNfcGNfcmVj b21tZW5kX3Rlc3QsY29jb 19hcmVhX2V4cGFuZF90 ZXN0LHVzZXJfcGhhc2V fbA&list_type=main&PGT ID=0d305770-0090-37e9-1 e52-d973c1291989&ClickI D=5
---	---------	--------------	--	---

### 3.产业综合服务中心、配套辅助用房租赁收入

参考相关案例，综合考虑项目区位与主要客户群体等因素，秉持谨慎性原则，本项目的产业综合服务中心、配套辅助用房租赁单价按照 25 元/m<sup>2</sup>/月概算，不考虑上浮。按谨慎性原则，运营期前两年出租率按 40%、50%，第三年及以后年度均按 60%计算。

#### 参考案例

序号	名称	信息来源	位置	单价(元/m <sup>2</sup> /天)	折合单价(元/m <sup>2</sup> /月)
1	万达宏大附近120平办公室	58同城	武陵白马湖万达广场常德(司)常德市武陵区	0.72	21.6
2	松鼎国际财富广场	59同城	武陵-白马湖柳叶大道-常德	1.17	35.1



	965平		市武陵区		
3	大通间宏大200平带 中央空调	安居客	武陵-白马湖成城中德时代 广场-常德市武陵区	0.88	26.5
4	算术平均值			0.92	27.7

南通58同城 > 南通房产信息 > 南通写字楼出租 > 崇川区写字楼出租 > 白马庙写字楼出租

**(出租) 万达 宏大附近120平办公室, 装修灵醒 看房方便。**

写字楼 整租 价格可面议 随时入住 随时可看 精装修 可注册 办公家具 免费停车 更新于2021-01-04 8人已浏览

生成房源报告

☆ 收藏  
2人赞 举报



**0.72** 元/m<sup>2</sup>/天 2600元/月 (价格可面议)

**120m<sup>2</sup>**  
建筑面积

**20~40个**  
约容纳工位数

**精装修**  
装修程度

楼盘: 万达商会大厦弘森国际欢乐城鼎泰富广场中德时代浙商美筑云

地址: 崇川区·白马庙 万达广场(崇川区)-崇川区... 地图



**莫益凤** ★★★★★  
南通弘森企业管理有限公司  
经纪人编号: 91430700MA4P8X7D1X



微信扫码咨询

电话联系TA

在线咨询

概况

描述

配套

图片

位置

猜你喜欢

**概况** 我有类似房源, 免费发布>

日租: 0.72元/m<sup>2</sup>/天

月租: 2600元/月

付款: 押1付3

性质:

写字楼新盘

面积:

120m<sup>2</sup>

类型:

甲级写字楼



万达写字楼

白马庙·崇川·招商写字楼

**58同城·房产**

南通58同城 > 南通房产信息 > 南通写字楼出租 > 崇川区写字楼出租 > 白马庙写字楼出租

**(出租) 办公 鼎洋国际财富广场 965平 有中央空调 精装修**

写字楼 整租 随时可看 随时入住 精装修 随时 可注册 更新于2021-12-31 32人已浏览

生成房源报告

☆ 收藏  
0人赞 举报



**1.17** 元/m<sup>2</sup>/天 3.38万/月

**965m<sup>2</sup>**  
建筑面积

**136~273个**  
约容纳工位数

**精装修**  
装修程度

楼盘: 鼎洋国际财富广场

地址: 崇川区·白马庙 崇洋大厦-崇川区崇川区... 地图



**郑小田** ★★★★★  
南通鼎洋国际财富广场有限公司  
经纪人编号: 91430702MA4QK8TH9Y



微信扫码咨询

电话联系TA

在线咨询

概况

描述

配套

图片

位置

猜你喜欢

**概况** 我有类似房源, 免费发布>

日租: 1.17元/m<sup>2</sup>/天

性质:

二手写字楼



**安居客 | 商铺写字楼** 南通

南通房产 > 南通房产信息 > 南通写字楼出租 > 崇川区写字楼出租 > 万达广场中德时代弘森国际和南悦新城商会大厦南悦大厦

**万达 大通间 宏大 200平带中央空调 发财之地看房方便。**

写字楼 整租 价格可面议 随时入住 随时可看 精装修 可注册 办公家具 免费停车 更新于2022-12-02

生成房源报告



**5300** 元/月 0.88元/m<sup>2</sup>/天

**200m<sup>2</sup>**  
建筑面积

**33~66个**  
约容纳工位数

**精装修**  
装修程度

楼盘: 万达广场中德时代弘森国际和南悦新城商会大厦南悦大厦

地址: 崇川区·白马庙 中德时代广场-崇川区崇川区... 地图



**莫益凤** ★★★★★  
南通弘森企业管理有限公司  
经纪人编号: 91430700MA4P8X7D1X



扫一扫, 咨询

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

联合办公推荐 全部>

**基础信息**

日租: 0.88元/m<sup>2</sup>/天

月租: 5300元/月

付款: 押1付3

性质:

写字楼新盘

面积:

200m<sup>2</sup>

类型:

甲级写字楼



创业公社·创业公社·...

朝阳·朝阳大街

# 常德市西湖管理区冷链物流基地建设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
冷冻、冷藏、高温库出租	358.57	1,344.63	1,613.56	1,613.56	1,613.56	1,613.56	1,613.56
常温库出租收入	48.41	181.52	217.82	217.82	217.82	217.82	217.82
产业综合服务中心、配套辅助用房租赁收入	15.78	59.19	71.03	71.03	71.03	71.03	71.03
合计	422.76	1,585.34	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
仓储物流中心出租收入	1,613.56	1,613.56	1,613.56	1,613.56	1,613.56	1,613.56	1,613.56
冷链物流中心出租收入	217.82	217.82	217.82	217.82	217.82	217.82	217.82
产业综合服务中心、配套辅助用房租赁收入	71.03	71.03	71.03	71.03	71.03	71.03	71.03
合计	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41

续上表：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2047 年	2048 年
仓储物流中心出租收入	1,613.56	1,613.56	1,613.56	1,613.56	1,613.56	1,613.56	1,613.56
冷链物流中心出租收入	217.82	217.82	217.82	217.82	217.82	217.82	217.82
产业综合服务中心、配套辅助用房租赁收入	71.03	71.03	71.03	71.03	71.03	71.03	71.03
合计	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41

续上表：

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
仓储物流中心出租收入	1,613.56	1,613.56	1,613.56	1,613.56	1,613.56	1,613.56	941.24	44,597.00
冷链物流中心出租收入	217.82	217.82	217.82	217.82	217.82	217.82	127.06	6,020.31
产业综合服务中心、配套辅助用房租赁收入	71.03	71.03	71.03	71.03	71.03	71.03	41.44	1,963.19
合计	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,109.74	52,580.50

## (二) 项目预期成本预测

本项目的运营成本包括外购燃料及动力费、工资及福利费用、修理费用、管理费用等。

### 1、外购燃料及动力费用

外购燃料及动力费用是指企业或项目在生产、运营过程中，为了获取所需的能源（如电力、燃料油、天然气、煤炭等）而支付给供应商的费用。本项目考虑行业和项目特点，计算期内外购燃料及动力费用预估为 44.10 万元/年。

### 2、工资、福利费用及社会保险费用

根据湖南省人力资源和社会保障厅于发布的“关于湖南省 2023 年湖南城镇非私营单位年均工资”，按照本项目所属行业，根据项目需要，本项目劳动定员共计 30 人，同时结合项目区实际情况，人均工资按 6 万元/年计算，人员工资每福利按工资的 14%概算。

### 3、修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法概算总成本费用时，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）的一定百分数概算。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 10%概算。

### 4、管理费用

管理费用按照按收入总额的 2%计。

常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目运营成本测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
外购燃料及动力费	14.7	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1
工资及福利费用	68.40	205.20	205.20	205.20	205.20	211.36	211.36	211.36
修理费用	61.73	185.18	185.18	185.18	185.18	185.18	185.18	185.18
管理费用	8.46	31.71	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05
合计	153.29	466.19	472.53	472.53	472.53	478.69	478.69	478.69

续上表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
外购燃料及动力费	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1
工资及福利费用	211.36	211.36	217.70	217.70	217.70	217.70	217.70
修理费用	185.18	185.18	185.18	185.18	185.18	185.18	185.18
管理费用	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05
合计	478.69	478.69	485.03	485.03	485.03	485.03	485.03

续上表：

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
外购燃料及动力费	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1
工资、福利费用及社会保险费用	224.23	224.23	224.23	224.23	224.23	230.96	230.96
修理费用	185.18	185.18	185.18	185.18	185.18	185.18	185.18
管理费用	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05
合计	491.56	491.56	491.56	491.56	491.56	498.29	498.29

续上表：

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
外购燃料及动力费	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1	25.73	1,231.13
工资、福利费用及社会保险费用	230.96	230.96	230.96	237.89	237.89	237.89	138.77	6,162.89
修理费用	185.18	185.18	185.18	185.18	185.18	185.18	108.61	5,170.20
管理费用	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05	22.19	1,051.66
合计	498.29	498.29	498.29	505.22	505.22	505.22	295.30	13,615.88

### （三）项目预期税费预测

项目缴纳增值税按收入 9%计。城市建设维护税按增值

税的 5%计，教育附加按增值的 3%计，地方教育费附加按增值的 2%计，房产税按房屋出租收入 12%计。

项目预期税费预测

单位：万元

税费类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
销项税额			34.91	130.90	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08
进项税额	359.91	863.78	109.30						
应纳增值税金额									
城建市维护建设 税					-	-	-	-	-
教育费附加					-	-	-	-	-
房产税			46.54	174.53	209.44	209.44	209.44	209.44	209.44
合计	-	-	46.54	174.53	209.44	209.44	209.44	209.44	209.44

续上表：

税费类型	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
销项税额	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08
进项税额								
应纳增值税金额					43.71	157.08	157.08	157.08
城建市维护建设 税	-	-	-	-	2.19	7.85	7.85	7.85
教育费附加	-	-	-	-	2.19	7.85	7.85	7.85
房产税	209.44	209.44	209.44	209.44	209.44	209.44	209.44	209.44
合计	209.44	209.44	209.44	209.44	257.53	382.22	382.22	382.22

续上表：

税费类型	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
销项税额	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08
进项税额								
应纳增值税金额	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08
城建市维护建设 税	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85
教育费附加	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85

税费类型	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
房产税	209.44	209.44	209.44	209.44	209.44	209.44	209.44	209.44
合计	382.22	382.22	382.22	382.22	382.22	382.22	382.22	382.22

续上表：

税费类型	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
销项税额	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08	91.63	4,341.52
进项税额							1,692.90
应纳增值税金额	157.08	157.08	157.08	157.08	157.08	91.63	2,648.62
城建市维护建设税	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	4.58	132.37
教育费附加	7.85	7.85	7.85	7.85	7.85	4.58	132.37
房产税	209.44	209.44	209.44	209.44	209.44	122.17	5,788.68
合计	382.22	382.22	382.22	382.22	382.22	222.96	8,702.04

## 五、融资平衡方案

### （一）项目净收益

常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目预期总收入 52,580.50 万元，预期运营成本 13,615.88 万元，预期税费 8,702.04 万元，项目净收益 30,262.58 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目，本次拟发行专项债券 700.00 万元，未来拟发行专项债券 9,300.00 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，预测利率为 2.44%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性偿还本金，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目还本付息情况如下表所示：

### 项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	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
常德市西湖管理区冷链物流基地建设 项目	2025 年 9 月		700.00		700.00		-
	2026 年 3 月	700.00	9,300.00		10,000.00	8.54	8.54
	2026 年 9 月	10,000.00			10,000.00	122.00	122.00
	2027 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2028 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2029 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2030 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2031 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2032 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2033 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2034 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2035 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2036 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2037 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2038 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2039 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2040 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2041 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2042 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2043 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2044 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2045 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2046 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2047 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2048 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2049 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2050 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2051 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2052 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00



项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2053 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2054 年	10,000.00			10,000.00	244.00	244.00
	2055 年 3 月	10,000.00			10,000.00	122.00	122.00
	2055 年 9 月	10,000.00		700.00	9,300.00	122.00	822.00
	2056 年 3 月	9,300.00		9,300.00	-	113.46	9,413.46
	合计		<b>10,000.00</b>	<b>10,000.00</b>		<b>7,320.00</b>	<b>17,320.00</b>

### （三）项目融资平衡情况

常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目偿债资金来源为冷冻、冷藏、高温库出租收入/常温库出租收入/产业综合服务中心、配套辅助用房租赁收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 30,262.58 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.75。

#### 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
常德市西湖管理区冷链物流基地建设项目	30,262.58	10,000.00	17,320.00	1.75

常德市西湖管理区冷链物流基地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	1.44	1.75	2.05
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.88	1.75	1.62

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.44，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 1.62，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### （五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次、债券分期偿还本金。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期			
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	71,098.99	5,000.00	12,000.00	1,941.25	1,585.34	1,902.41	1,902.41	1,902.41
资本金	8,518.49	4,300.00	2,700.00	1,518.49				
债券资金流入	10,000.00	700.00	9,300.00					
运营收入	52,580.50			422.76	1,585.34	1,902.41	1,902.41	1,902.41

项目	合计	建设期			运营期			
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
回收固定资产余值	-							
流动资金回收	-							
回收土地余值	-							
现金流出	57,781.87	5,000.00	12,000.00	1,718.32	884.72	925.97	925.97	925.97
建设投资	18,143.95	5,000.00	11,869.46	1,274.49				
运营成本	13,615.88			153.29	466.19	472.53	472.53	472.53
税金及附加	8,702.04			46.54	174.53	209.44	209.44	209.44
运营期利息	7,320.00	-	130.54	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00
债券本金	10,000.00							-
净现金流量	13,317.12	-	-	222.93	700.62	976.44	976.44	976.44
累计净现金流量	13,317.12	-	-	222.93	923.55	1,899.99	2,876.43	3,852.87

续上表：

项目	运营期							
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41
资本金								
债券资金流入								
运营收入	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	932.13	932.13	932.13	932.13	932.13	938.47	986.56	1,111.25
建设投资								
运营成本	478.69	478.69	478.69	478.69	478.69	485.03	485.03	485.03
税金及附加	209.44	209.44	209.44	209.44	209.44	209.44	257.53	382.22
运营期利息	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00
债券本金								
净现金流量	970.28	970.28	970.28	970.28	970.28	963.94	915.85	791.16
累计净现金流量	4,823.15	5,793.43	6,763.71	7,733.99	8,704.27	9,668.21	10,584.06	11,375.22

续上表：

项目	运营期							
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年

项目	运营期							
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
现金流入	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41
资本金								
债券资金流入								
运营收入	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	1,111.25	1,111.25	1,117.78	1,117.78	1,117.78	1,117.78	1,117.78	1,124.51
建设投资								
运营成本	485.03	485.03	491.56	491.56	491.56	491.56	491.56	498.29
税金及附加	382.22	382.22	382.22	382.22	382.22	382.22	382.22	382.22
运营期利息	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00
债券本金			-					
净现金流量	791.16	791.16	784.63	784.63	784.63	784.63	784.63	777.90
累计净现金流量	12,166.38	12,957.54	13,742.17	14,526.80	15,311.43	16,096.06	16,880.69	17,658.59

续上表：

项目	运营期								
	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
现金流入	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,109.74	-
资本金									
债券资金流入									
运营收入	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,902.41	1,109.74	
回收固定资产余值									
流动资金回收									
回收土地余值									
现金流出	1,124.51	1,124.51	1,124.51	1,124.51	1,131.44	1,131.44	1,131.44	1,462.26	9,413.46
建设投资									
运营成本	498.29	498.29	498.29	498.29	505.22	505.22	505.22	295.30	
税金及附加	382.22	382.22	382.22	382.22	382.22	382.22	382.22	222.96	
运营期	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	113.46

项目	运营期								
	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
利息									
债券本金								700.00	9,300.00
净现金流量	777.90	777.90	777.90	777.90	770.97	770.97	770.97	-352.52	-9,413.46
累计净现金流量	18,436.49	19,214.39	19,992.29	20,770.19	21,541.16	22,312.13	23,083.10	22,730.58	13,317.12

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。

本项目存在的社会风险很少，应做好施工和运营期的管理工作。对周边居民日常生活影响也较少。

## 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**

本项目主管部门是常德市西湖管理区管理委员会。

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《常德市西湖管理区 2025 年湖南省政府专项债券常德市西湖管理区冷链物流基地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

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) 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》（湘建价〔2020〕56号）；

3) 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）；

4) 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）；

5) 《关于发布常德市二〇二一年园林绿化工程苗木预算价格的通知》（常建价〔2021〕16号）；

6) 主要建筑材料价格执行常德市 2022 年第 5 期动态基价；

7) 主要安装材料执行常德市 2022 年安装工程主要材料预算价格第 1 期；

8) 本项目工资和设备运杂费参照湖南省和常德市最新标准；

9) 国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料；

结合以上文件，按相应文件进行调整，并借鉴当地同类工程造价。

（2）工程建设其他费计算依据如下：

1) 前期工作咨询费按“国家计委计价格[1999]1283号文”、“湖南省物价局、计划委员会湘价房[2000]95号文”



居民生活用水价格。农村居民生活用水水费实行包干水费和超量收费相结合的水费制度，居民家庭用水量低于包干水量的，按包干水量收费；超出包干水量的用户加收超量水费；三级提水的向供水用户另行加收提水电费。

1、包干水费。每户每月 10.00 元/6 立方米。

2、超量水费。自流式供水站：居民生活用水每立方米 1.80 元（含学校、幼儿园、福利院）、非居民生活用水每立方米 2.20 元；动力（提水式）供水站：居民生活用水每立方米 2.00 元、非居民生活用水每立方米 2.40 元。

3、三级以上提水的经物价部门核准后向其供水用户按实际供水量另行加收提水电费每立方米 0.40 元。

4、供水站现行价格低于本文件规定超量水费价格的继续执行原价，未经物价部门同意不得擅自调高。

5、对农村五保户、低保户和特困户实行减免优惠，每户每月减免 3 立方米水费即每户每月用水 3 立方米以内的免费，用水 3-6 立方米收费 5.00 元；超量部分按规定收取。

二、农村集中供水工程用户入户管网建设费，可通过社会捐资和受益村组“一事一议”等途径统筹解决，必需向用户收取的，由供水单位与受益村组（单位）按不超过常德市统一规定标准之内协商确定收费标准，协商不统一的，报县物价局、水利局、减负办核定标准。农村五保户免收，低保户和特困户减半收取。

三、供水单位应与用水单位或个人签订供水合同，明确双方的权利和义务、基本水量、供水质量标准、水费结算期

限和方式以及逾期交费滞纳金等。用水户应在合同规定的期限内向供水单位足额缴纳水费，无正当理由逾期不交的，供水单位有权限制供水直至停止供水。被停止供水的用户，如需恢复用水的，应补交水费和滞纳金。除不可抗力或用户自身的过错因素外，因大修、检修等原因需临时停止或限制供水，供水单位应及时通知用户。供水单位无正当理由不能保证正常供水的，应承担相应的经济责任。

四、供水单位应在营业场所醒目位置以及用其他适当形式将各类水价、入户管网建设费标准、减免政策、文件依据及价格投诉电话 12358 等进行公示，接受社会监督；不得在公示之外加收任何费用，做好“一户一表、抄表到户、收费到户”工作；同时加强管理，努力改善服务，确保水价政策顺利实施。

五、本通知自二〇一四年七月抄见表量起执行。



主题词：农村 供水 价格 通知

抄送：市物价局。县委办，县人大办，县政府办，县政协办。  
县水利局，县财政局，县减负办，县价格监督检查局。  
各乡镇人民政府。

石门县物价局办公室

2014 年 6 月 24 日印发

石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目预期收入测算表

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
水厂收入	745.21	1,460.00	1,642.50	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00
总收入	745.21	1,460.00	1,642.50	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
水厂收入	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00
总收入	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00

续上表：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
水厂收入	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,672.92	32,895.63
总收入	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,672.92	32,895.63

（二）项目预期成本依据

本项目成本费用按照《方法和参数》（第三版）规定进行估算。  
包括：原材料费用、外购燃料及动力费、工资、福利费及社会保险费、修理费用、其他费用。

1、原材料费用

主要为药剂费用，包括地表水需沉淀净化药剂费用和消毒药剂费，本项目水源为水厂附近水库，水质标准较好，pac 取 1500 元/吨，pam 取 6000 元/吨，消毒剂取 8000 元/吨，沙滤絮凝取 0.20 元/吨。

2、外购燃料及动力费

水厂耗能主要为电力消耗，本项目按每净化 1 吨自来水耗电 0.08kwh、电费按 0.8 元/kwh 计算。

3、工资、福利费用及社会保险费用

湖南省人力资源和社会保障厅于近日印发了《关于湖南省 2022 年调整最低工资标准的通知》（湘人社规〔2022〕6 号），决定从 2022 年 4 月 1 日起，调整全省各地最低工资标准。调整后我省月最低工资标准（适用于全日制劳动者）分三个档，分别为 1930 元/月、1740 元/月、1550 元/月；小时最低工资标准（适用于非全日制劳动者）也相应设三个档，分别为 19 元、

17 元、15 元。根据项目需要，本项目拟配置管理人员 10 人，参照《关于湖南省 2022 年调整最低工资标准的通知》相关规定同时结合项目区实际情况，运营期第一年人均工资按 5 万元/年计算，福利按工资的 14%估算。

#### 4、修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 10.00%估算。

#### 5、其他费用

本项目其他费用包括管理费用与营业费用，包括企业为管理和经营企业生产经营所发生的管理费用，二者均按照按收入总额的 1%计。

常德市石门县 2025 年政府专项债券  
石门高新区配套基础设施改造提升建设项  
目(四期、五期) 预期收益与融资平衡方案

【常德市石门县】【石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)】，本次拟发行政府专项债券【2,200.00】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
石门高新区 配套基础设施改造提升 建设项目(四期、五期)	2025 年湖南省政府专项债券（二十八期）	2,200.00	15 年	石门高新技术产业开发区管理委员会

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

石门县位于湖南省西北部，地处湘鄂边界，东望洞庭湖，南接桃花源，西邻张家界，北连长江三峡，有“武陵门户”与“潇湘北极”之称。全县国土面积 **3970** 平方公里，耕地面积 **72.95** 万亩，其中水田面积 **51.60** 万亩，旱地面积 **21.35** 万亩；全县辖 **18** 个乡镇区、**4** 个街道、**4** 个农林场；人口 **66.69** 万人，其中农村人口 **51.26** 万人。石门县区位优势明显，交通通讯发达。铁路：焦（焦作）—柳（柳州）线横贯县境，石（石门）—长（长沙）线与焦柳线在石门形成县城 T 型交汇，洛（洛阳）—湛（湛江）线途经石门，境内设有石门县站、石门北站、石门南站、七松站四座火车站，铁路运输十分便利。公路：石门距 **207** 国道澧县段仅 **25** 公里，距常张高速公路桃源入口 **50** 公里、慈利入口 **40** 公里。航空：石门至张家界国际机场 **130** 公里，可直达深圳、海南、昆明、重庆、北京等地。水运：在石门境内建有闫家坝水运码头，最大吨位为 **100** 吨级。**2022** 年至 **2024** 年，石门县分别实现一般公共预算收入 **14.03** 亿元、**12.95** 亿元和 **13.35** 亿元。政府性基金收入分别为 **11.45** 亿元、**5.62** 亿元和 **5.88** 亿元。

### 常德市石门县 **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）	360.32	373.55	383.55

项目	2022年	2023年	2024年
居民人均可支配收入（元）	23,240.00	24,487.00	24,597.00
一般公共预算收入	14.03	12.95	13.35
政府性基金收入	11.45	5.62	5.88
其中：国有土地出让收入	11.25	3.28	3.78
政府性基金支出	12.87	11.40	12.40
其中：国有土地出让支出	10.07	3.71	2.23

注：石门县统计局

(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
石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)	1、项目总投资 <b>6,000.00</b> 万元； 2、本项目建设地点为石门县宝峰街道天供山社区兰香路 <b>138</b> 号； 3、项目建设期间为 <b>2025年10月-2026年9月</b> 。	项目涉及改造总建筑面积 <b>37702</b> 平方米,其中改造四期、五期标准化厂房 <b>25000</b> 平方米,改造廉租房 <b>12702</b> 平方米,主要包括建筑屋面、门窗、内外墙等内容的改造;同时包括区域内地坪改造、给排水、供配电等配套设施的改造。	石门高新技术产业开发区管理委员会	1、《石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)可行性研究报告》 2、石门县发展和改革局《石门县发展和改革局关于石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)可行性研究报告的批复》(石发改投【2024】33号) 3、石门县自然资源局《关于石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)选址意见函》(石自然资选址函【2024】065号) 4、石门县住房和城乡建设局《关于石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)初步设计审批的说明》(石建初设园批【2024】003号) 5、石门高新技术产业开发区管理委员会《关于石门高新区标准化厂房项目申报的情况说明》 6、石门县住房和城乡建设局《石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)一标段建筑工程施工许可

				证》(编号: 430726202508250101)
--	--	--	--	-------------------------------

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中,征地拆迁(或土地平整)工作由石门县土地依法征收工作领导小组办公室(或当地土储中心等相应部门)实施。

石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)已经通过湖南途顺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

在工业集中区建立标准化生产厂房,集中安排工业项目,符合工业布局规律和工业企业在城镇(园区)聚集的规律,同时也符合当前产业发展和转移的趋势。集中建设标准厂房,走的是集中开发的规模经营之路,从供水、供电、供气、提供社会大生产的服务,到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等,都可以在园区内得到较好的解决,充分实现资源共享,走集约化经营之路,一方面方便了企业运作,降低了企业的创业成本,同时使社会资源得到优化配置,大大提高了资源的产出效率。

项目建设有利于推动产业园区和集群整体改造升级。项目通过建设石门高新区基础设施,搭建公共服务平台,探索共享制造模式,实施整体改造。项目建设遵循先进制造业集群为引领,推动产业集群数字化转型,促进资源在线化、产能柔性化和产业链协同化,提升综合竞争力的原则,能大幅

提升园区运行效率。

## （二）社会效益分析

项目的建成和运营对居民的生活水平和生活质量会产生一定的影响，项目的建设将有助于便利居民对相关材料的需求，解决材料运输不便等问题。影响程度较好。

从短期来看，项目的投资、建设和运营会为当地带来适量的就业岗位。从长远看，项目的建成促进当地经济发展，拓宽就业渠道，促进当地劳动力技能提升，有利于增加所在地区居民的就业机会，影响程度较好。

## （三）项目投资合规性与项目成熟度

该项目可有效促进周边经济发展，带动周边百姓受益，属于有一定收益的公益性项目，发行方向符合专项债券支持的社会事业领域；项目前期手续完善，已办理初步设计和概算审批、建筑工程施工许可证等，符合发行条件。

## （四）债券资金需求合理性分析

项目估算总投资 **6,000.00** 万元，资金来源包括申请地方政府专项债券资金和自筹。其中，项目计划申请使用地方政府专项债券资金 **3,700.00** 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 15 年** 国债收益率上浮 **20%**，即 **2.28%** 进行测算，期限 **15 年**，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，共计偿还本息 **1,265.40** 万元。



根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目预期收益为 **7,394.17** 万元，项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 **1.49** 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。由以上分析可见，本项目的项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

该项目收益 **7,394.17** 万元，项目债券本息合计 **4,965.40** 万元，本息覆盖倍数为 **1.49** 符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷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

根据《石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)可行性研究报告》以及《石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)可行性研究报告的批复》（石发改农〔2023〕10号），预测本项目存续期限为15年。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效指标表

项目名称	石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)				
主管部门	常德市石门县农业农村局		建设期	1 年	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	6,000.00			
	其中：资本金	2,300.00			
	债券资金	3,700.00			
总体目标	实施期总目标				
	项目涉及改造总建筑面积 30702.00 平方米，其中改造四期、五期标准化厂房 18000.00 平方米，改造廉租房 12702.00 平方米。主要包括建筑屋面、门窗、内外墙等内容的改造；同时包括区域内充电桩、信息化监管设施、公共变压器等设施设备购置安装；此外还包括项目区域内地坪改造、给排水、供配电等配套设施的改造。				
	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
	产出指标	数量	标准化厂房	18000.00	

		指标	廉租房	12702.00	
		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(±%)	≤10%	
	效益指标	社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是/否	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是/否	
			社会民众满意度(%)	95	

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### (一) 项目投资估算

##### 1、项目投资估算依据

##### 1. 土建工程

(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号文);

(2)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);

(3)《湖南省房屋建筑工程造价文件数据编制标准》(湘建价信〔2022〕3号);

(4)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);

(5)常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二四年第四期建设工程材料市场综合价的通知》(常建价[2024]5 号);

(6)常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二三年第二期安装工程材料市场综合价的通知》(常建价[2023]16 号);

(7)常德市建设工程造价管理站《关于发布常德市二〇二三年园林绿化工程苗木预算价格的通知》(常建价[2023]8 号);

结合以上文件，按相应文件进行调整，并借鉴当地同类工程造价。

## 2.其他费用

(1)前期工作咨询费按“国家计委计价格[1999]1283 号文”估算;

(2)建设单位管理费按“财建[2016]504 号文”估算;

(3)工程监理费按“国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670 号文”估算;

(4)工程勘察设计费按“国家计委及建设部计价格[2002]10 号文”估算;

(5)湖南省招标代理收费标准按“湘招协[2015]6 号”估算;

(6)造价咨询费按“湘建价协〔2016〕25号”估算；

(7)环境影响报告编制费按“计价格[2002]125号”估算；

(8)水土保持方案编制费按“保监〔2005〕22号”估算。

### 3.预备费

根据本工程复杂程度，基本预备费按第一、二部分费用之和的5%估算。

#### 项目投资估算具体情况

项目建设总投资 **6000.00** 万元，其中工程费用 **5162.33** 万元，工程建设其他费用 **418.62** 万元，预备费 **279.05** 万元，建设期利息 **140.00** 万元。项目投资构成情况表如下：

总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标			占投资额 (%)	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标(元/单位)		
一	第一部分工程费用										
1.1	建安工程					3890.73					
1.1.1	土建工程					2202.12					
	其中：标准化厂房	1440.00				1440.00	平方米	18000.00	800.00		
	廉租房	762.12				762.12	平方米	12702.00	600.00		
1.1.2	室内电气工程		214.91			214.91	平方米	30702.00	70.00		
1.1.3	室内给排水		153.51			153.51	平方米	30702.00	50.00		
1.1.4	室内消防工程		245.62			245.62	平方米	30702.00	80.00		
1.1.5	室内弱电工程		153.51			153.51	平方米	30702.00	50.00		
1.1.6	室内暖通工程		921.06			921.06	平方米	30702.00	300.00		
1.2	设备工程					719.56					
1.2.1	充电桩		40.00	360.00		400.00	个	50.00	80000.00		
1.2.2	信息化监管设施		19.96	179.61		199.56	平方米	30702.00	65.00		计算机、运行系统、控制器等
1.2.3	公共变压器		4.00	36.00		40.00	台	2.00	200000.00		
1.2.4	其他公共设备		8.00	72.00		80.00	项	1.00	800000.00		智慧路灯、垃圾桶、进出场设施等

1.3	总图					552.04					
1.3.1	地坪改造	115.28				115.28	平方米	7685.31	150.00		
1.3.2	道路及场地硬化	25.00				25.00	平方米	1000.00	250.00		
1.3.3	室外水电					279.72					
	其中：雨污管网	206.00				206.00	米	5000.00	412.00		HDPE双壁波纹管SN8
	室外电气	73.72				73.72	平方米	12287.30	60.00		
1.3.4	室外工程	72.04				72.04	平方米	3601.99	200.00		
1.3.5	停车场	60.00				60.00	平方米	2000.00	300.00		
	第一部分工程费用合计	2754.16	1760.56	647.61		5162.33				<b>86.04</b>	
二	第二部分工程建设其他费用										
2.1	建设单位管理费				81.95	81.95					
2.2	环境影响报告编制费				5.36	5.36					
2.3	水土保持方案编制费				5.81	5.81					
2.4	可行性研究报告编制费				11.32	11.32					
2.5	工程设计费				117.94	117.94					
2.6	勘察勘探费				30.68	30.68					
2.7	工程测绘费				7.79	7.79					
2.8	造价咨询费				17.81	17.81					
2.9	建设工程监理费				81.82	81.82					
2.10	检测费				24.74	24.74					

2.11	招标代理费				28.41	28.41					
2.12	其他费用				4.99	4.99					
	第二部分工程建设其他费用合计					<b>418.62</b>				<b>6.98</b>	
	第一、二部分费用合计					<b>5580.95</b>				<b>93.02</b>	一+二
三	第三部分：预备费										
3.1	基本预备费				279.05	279.05					$(一+二) \times 5\%$
	第三部分预备费合计					279.05				<b>4.65</b>	
四	建设期利息					140.00				<b>2.33</b>	
	工程估算总投资					<b>6000.00</b>				<b>100.00</b>	一+二+三



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。

石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)总投资 **6,000.00** 万元，**2025** 年投入金额 **4,800.00** 万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年
石门高新区配套基础设施改造提升建设项目 (四期、五期)	6,000.00	4,800.00	1,200.00

其中，**2025** 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)	投资金额						
	其中：专项债券金额						

续上表

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)	投资金额			1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,800.00	<b>4,800.00</b>
	其中：专项债券金额			700.00	700.00	800.00	1,500.00	<b>3,700.00</b>

## (二) 资金筹措方案

石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)的资金来源主要为自有资金 **2,300.00** 万元、政府专项债券资金

3,700.00 万元。项目总投资 6,000.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 2,300.00 万元，占投资总额的 38.33%；拟申请发行政府专项债券资金 3,700.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券金额 2,200.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 1,500.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)	6,000.00	2,300.00	0.00	2,200.00	0.00	1,500.00	0.00	0.00	15


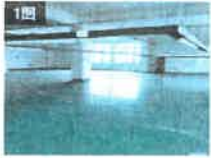




#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目收入预测依据

本项目建成后，收入来源主要为标准化厂房出租收入、廉租房出租收入、充电桩收入。

##### 1、收入依据

通过 58 同城查询石门本地厂房出租情况，出租价格约为 25-30 元/m²/月。

	<b>石门县永兴街道厂房/仓库出租</b> 常德·石门 永兴街道	2000m <sup>2</sup>	1
	<b>标准化厂房，可分租，详情面谈</b> 常德·石门 标准化厂房 可办环评 雨棚	13333m <sup>2</sup>	40元/天
	<b>700m<sup>2</sup>厂房，带独立办公及后加工区，招租</b> 石门·裕民东路 常德市石门县兰溪路与裕民路交叉路口往西约50米	700m <sup>2</sup>	1
	<b>一楼1500平，实心地面，层高11米，带行车，货车进...</b> 常德·石门 可办环评 宝峰街道	1500~10000m <sup>2</sup>	0.83元/天
	<b>石门钢结构厂房出租</b> 常德·石门 可办环评 石门高新区	3000m <sup>2</sup>	0.9元/天
	<b>石门县永兴街道厂房/仓库出租</b> 常德·石门 永兴街道	2000m <sup>2</sup>	1

### 同城上周边厂房出租出售价格

参照同类案例，根据项目实际情况，本项目标准化厂房出租价格按**25.00元平方米/月**进行计算。

## 2、廉租房收费标准

根据石门县人民政府关于印发《石门县公共租赁住房管理实施细则》的通知，石门公租房价格参照市场价格租金。询常德市内公租房收费标准,本项目廉租房月租金按**8.00元/平**

方米/月计算。

# 石门县人民政府关于印发《石门县公共租赁住房管理实施细则》的通知

文号：【大 中 小】 打印 分享

SMR—2023—00003

石政发〔2023〕18号

各乡镇人民政府，街道办事处，东山峰管理区，国有农林场，县直各单位：

经研究，现将《石门县公共租赁住房管理实施细则》印发给你们，请认真遵照执行。

石门县人民政府

2023年7月7日

视频解读

视频解读：《石门县公共租赁住房管理实施细则》

文件解读

《石门县公共租赁住房管理实施细则》文件解读

## 石门县公共租赁住房管理实施细则

（三）租赁期内，承租或者承租其他保障性住房的。

县住保中心可为其安排合理的搬迁过渡期，搬迁过渡期原则上不超过房屋达到交付条件后6个月，搬迁期内租金等仍按合同约定执行。

搬迁过渡期满不腾退承租住房，承租人确无其他住房的，**应按市场价格缴纳租金**；承租人有其他住房的，县住保中心可申请人民法院强制执行。

第三十一条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第三十二条 公共租赁住房居民区的社会管理纳入住房所在地社区综合管理。乡镇人民政府（街道办事处）和公安、民政、卫健、人力资源与社会保障、教育、城管执法等部门应当按照各自职责，做好相关工作。

您的位置：首页 > 综合动态 > 行业动态 > 详细内容

## 致德国公租房摇号配租 252户市民喜圆安居梦

2016-05-10 15:32 来源：市建设局

【字体： 大 中 小】 打印 分享

昨日，市保障性安居工程工作领导小组办公室以公开摇号配租的方式，一次性供给了252套公租房，旨在进一步解决市城区新就业人员、外来务工人员、引进人才、棚改拆迁符合公共租赁住房条件人员的住房困难。

这252个家庭的全新住房位于武陵区建设路以西、建设东路以南的致德园小区，按照相关文件规定，2人及以下的家庭原则配租一室一厅，建筑面积约45平方米；3人及以上的家庭原则配租二室一厅，建筑面积约60平方米。与普通商品房不同的是，这些住房已全部完成装修，配备了沙发、床、餐桌、衣柜等生活必需品，并且厨房、浴室内的设施也一应俱全。公租房租金按建筑面积每月每平方米8元对承租人按月计收，高层电梯房按每月每平方米1.2元收取物业管理费，多层无电梯房按每月每平方米0.8元收取物业管理费。据介绍，如果相关手续办理顺利的话，这些申请人第二天就能拎包入住。

【备注】：常德公租房住房租金价格，租金标准由常德市住房保障和房产管理部门核定，根据市场情况，原则每3年调整1次，各县市区租金标准不统一。目前常德市直管公租房租金标准为8元/m<sup>2</sup>。

#### 常德公租房住房租金价格

##### 租金标准：

公共租赁住房租金标准由当地发改部门核定，根据市场情况，原则每3年调整1次，各县市区租金标准不统一。目前常德市直管公租房租金标准为8元/m<sup>2</sup>。(2023年11月17日)

##### 常德公租房申请条件是什么

1. 年满18周岁，具有完全民事行为能力；
2. 在本地无自有住房或者住房面积低于本地规定标准。申请家庭申请之日起前2年出售、赠与、自行委托拍卖房产的(因病、事故等特殊情况除外)，不属于无自有住房的情形；
3. 民政部门认定的低收入家庭和住建部门认定的中等偏下收入住房困难家庭；
4. 申请人为外来务工人员时，须在本地稳定就业、连续缴纳社会保险12个月(含)以上；
5. 未享受过房改购房、集资建房、经济适用住房、国有公房和住房补贴等政策待遇；
6. 市、区人民政府(管委会)规定的其他条件。

### 3、充电桩收费标准

#### (1)收费依据

截至目前，除上海外，全国已有江西、南昌、沧州、南京、河北、扬州、济南、佛山、惠州、青岛、北京、武汉、湖南等14个省市出台充电服务费标准在0.6-2.36元/千瓦时之间。江西充电服务费最高，达到2.36元/千瓦时(含电费)。《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653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。根据石门县实际情况，充电服务费按0.8元/度计算。电费由充电车主按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

序号	省市	乘用车充电服务费	公交车充电服务费	实施时间
1	江西	2.36元/千瓦时(含电费)	1.36元/千瓦时(含电费)	2014年12月8日
2	南昌	1.80元/千瓦时(含电费)	1.26元/千瓦时(含电费)	2015年5月18日
3	南京	1.44元/千瓦时	1.23元/千瓦时	2015年4月20日
4	河北	1.6元/千瓦时	0.6元/千瓦时	2014年11月7日
5	沧州	1.6元/千瓦时	0.6元/千瓦时	2015年5月25日
6	上海	1.6元/千瓦时		2015年6月8日
7	扬州	1.60元/千瓦时	按扬府办发〔2014〕116号文件规定支付公交客车充电电费	2014年10月13日
8	济南	1.45元/千瓦时		2015年2月7日
9	佛山	1.2元/千瓦时	0.7元/千瓦时	2014年12月29日
10	武汉	0.95元/千瓦时		2015年7月
11	北京	0.8元/千瓦时		2015年7月
12	湖南	0.8元/千瓦时		2015年5月18日
13	惠州	0.75元/千瓦时(不含电费)		2015年1月28日
14	青岛	0.65元/千瓦时	0.60元/千瓦时	2015年5月15日

### 湖南省发展和改革委员会 关于我省电动汽车用电价格政策 有关问题的通知

各相关单位：

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

#### 一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

(二)其他充电设施按其所在场所执行分类电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行一般工商业及其他类用电价格。

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

#### 二、对电动汽车充电服务费实行政府指导价管理

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

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

#### 三、加强价格政策执行情况监督

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

特此通知。



## (2) 充电容量

新能源车电池容量一般在**80~100kwh**之间。电池容量是衡量电池性能的重要指标之一，单位为千瓦时(kWh),电池容量是汽车厂商公布的其电池储备电量大小的度量单位，电动汽车的电池容量因品牌、产地等因素的不同而有所不同。为保守

车型	续航里程 (km)	50°C续航 里程(kWh)	电机功率 (kW)	电机类型	电池厂家	电池质保政策
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来EC6 615KM 得乐版	50.80万	415	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来ES6 615KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来ES6 615KM 得乐版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来EC8 605KM 运动版	42.80万	605	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代	8年或12万公里
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航版	30.39万	300	68.8	三元锂	比亚迪	8年或16万公里
2021款 特斯拉 Model 3 55kWh	26.19万	653	93.6	三元锂	SA	最佳车主不限年限/里程
2021款 特斯拉 Model 3 55kWh	27.68万	653	93.6	三元锂	SA	最佳车主不限年限/里程
2021款 特斯拉  Model 3 长续航版	31.99万	600	93.6	三元锂	SA	最佳车主不限年限/里程
2021款 AION LX 600 智尊版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代	最佳车主不限年限/里程 (最佳车主以官方为准)
2021款 AION LX 600 智尊版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代	最佳车主不限年限/里程 (最佳车主以官方为准)
2021款 AION LX 600 Max版	34.98万	600	93.3	三元锂	宁德时代	最佳车主不限年限/里程 (最佳车主以官方为准)
2021款 特斯拉 Model 3 长续航	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代	最佳车主不限年限/里程 (最佳车主以官方为准)
2021款 特斯拉 Model 3 长续航	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代	最佳车主不限年限/里程 (最佳车主以官方为准)
2020款 蔚来ES8 600KM 长续航版	29.08万	600	84.2	三元锂	比亚迪	8年或12万公里
2020款 蔚来ES8 600KM 长续航版	29.08万	600	84.2	三元锂	比亚迪	8年或12万公里
2020款 蔚来ES8 600KM 长续航版	29.08万	600	84.2	三元锂	比亚迪	8年或12万公里

[illegible]

估算，本次小汽车单次充电量按**70kwh**计算。



(3)充电桩周转次数

通过查询湖南省充电设施智能服务管理平台，可知常德市整个区域充电桩每日平均周转次数在**21次/天**，其中武陵区充电桩每日平均周转次数在**4-5次/天**，临澧县充电桩每日平均周转次数在**3次/天**，安乡县、澧县、鼎城区、汉寿县充电桩每日平均周转次数在**2次/天**。因此，根据石门县实际情况，充电桩每日平均周转次数按**1次/天**估算较为合理。

充电桩周转次数案例对比表

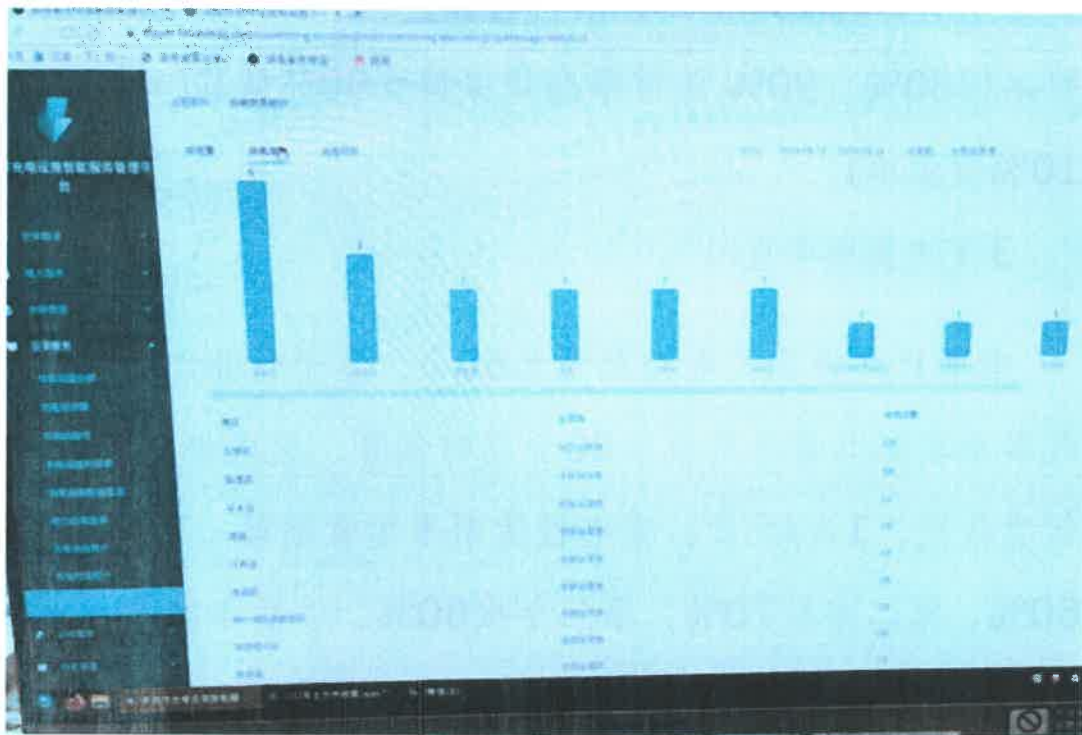
序号	区域名称	充电桩平均周转次数(次天)	备注
1	常德市	21	
2	武陵区	4-5	
3	临澧县	3	
4	安乡县	2	
5	澧县	2	
6	鼎城区	2	
7	汉寿县	2	含西湖管理区



充电桩周转次数依据(1)



充电桩周转次数依据(2)



充电桩周转次数依据(3)

## 2、收入预测

### 1.标准化厂房出租收入

项目建成后，标准化厂房面积为**18000.00**平方米，出租价格按照**25.00**元/平方米/月估算。项目运营期前两年出租率按**80%、90%**,此后年度均保持在**90%**估算(考虑**10%**空置率)。

### 2.廉租房出租收入

项目建成后，廉租房面积为**12702.00**平方米，出租价格按照**1.2825**元/平方米/月估算。项目运营期前两年出租率按**80%、90%**,此后年度均保持在**90%**估算(考虑**10%**空置率)。

### 3.充电桩服务收入

本项目共设置充电桩数量为**60**个。鉴于行业经验，小汽车单次充电量平均按照**80**千瓦时估算，充电桩单日周转次数按，**1**次/天计；充电桩使用率运营期第一年按**60%**、第二年按**70%**、第三年按**80%**、以后年度不再增长。

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
标准化厂房出租收入	432.00	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00
廉租房出租收入	15.61	16.87	17.56	16.87	17.56	16.87	17.56

充电桩收入	84.10	98.11	112.13	117.73	117.73	117.73	113.15
合计	<b>531.71</b>	<b>600.98</b>	<b>615.69</b>	<b>620.60</b>	<b>621.29</b>	<b>620.60</b>	<b>616.71</b>

续上表：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
标准化厂房出租收入	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	<b>7,236.00</b>
廉租房出租收入	17.56	16.87	17.56	17.56	16.87	16.87	17.56	17.56	<b>257.31</b>
充电桩收入	116.33	116.33	130.35	130.35	130.35	132.23	135.96	135.96	<b>1,788.54</b>
合计	<b>619.89</b>	<b>619.20</b>	<b>633.91</b>	<b>633.91</b>	<b>633.22</b>	<b>635.10</b>	<b>639.52</b>	<b>640.52</b>	<b>9,281.85</b>

## （二）项目预期成本依据

本项目成本费用按照《方法和参数》（第三版）规定进行估算。包括：工资及福利费、修理费用、其他费用。

### 1、工资及福利费用

湖南省人力资源和社会保障厅于近日印发了《关于湖南省 2022 年调整最低工资标准的通知》（湘人社规〔2022〕6 号），决定从 2022 年 4 月 1 日起，调整全省各地最低工资标准。调整后我省月最低工资标准（适用于全日制劳动者）分三个档，分别为 1930 元/月、1740 元/月、1550 元/月；小时最低工资标准（适用于非全日制劳动者）也相应设三个档，分别为 19 元、17 元、15 元。根据项目需要，本项目拟配置管理人员 10 人，参照《关于湖南省 2022 年调整最低工资标准的通知》相关规定同时结合项目区实际情况，运营期第一年人均工资按 5 万元/年计算，福利按工资的 14% 估算。

### 2、修理费

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,修理费及维护费参照同类工程的实际情况,按折旧费的 **10.00%**估算。

### 3、其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，其他费用主要包括管理费用、销售费用。本项目其他费用按总收入的 **1%**估算。

项目预期成本测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
工资及福利费等	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
修理费	19.34	20.34	21.34	22.34	23.34	24.34	25.34
其他费用	5.32	6.01	6.16	6.21	6.21	6.21	6.17
合计	<b>81.66</b>	<b>83.35</b>	<b>84.50</b>	<b>85.55</b>	<b>86.55</b>	<b>87.55</b>	<b>88.51</b>

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
工资及福利费等	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	<b>855.00</b>
修理费	27.34	28.34	29.34	30.34	30.34	30.34	30.34	<b>389.10</b>
其他费用	6.19	6.34	6.34	6.33	6.35	6.40	6.40	<b>92.84</b>
合计	<b>90.53</b>	<b>91.68</b>	<b>92.68</b>	<b>93.67</b>	<b>93.69</b>	<b>93.74</b>	<b>93.74</b>	<b>1,336.94</b>

### （三）项目预期税费预测

项目缴纳增值税按收入的 **9%** 计，城市建设维护税按增值税的 **5%** 计，教育附加按增值税的 **3%** 计，地方教育费附加按增值税的 **2%** 计，房产税按营业收入的 **12%** 计。

税金测算表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
销项税额	-	43.90	49.62	50.84	51.24	51.30	51.24	50.92	51.18
进项税额	368.65	92.16							
应纳增值税金额									
城建市维护建设税						-	-	-	-
教育费附加						-	-	-	-
房产税	-	10.09	11.77	13.46	14.13	14.13	14.13	13.58	13.96
合计	-	<b>10.09</b>	<b>11.77</b>	<b>13.46</b>	<b>14.13</b>	<b>14.13</b>	<b>14.13</b>	<b>13.58</b>	<b>13.96</b>

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
销项税额	51.13	52.34	52.34	52.28	52.44	52.80	52.80	<b>766.37</b>
进项税额								<b>460.81</b>
应纳增值 税金额		42.90	52.34	52.28	52.44	52.80	52.80	<b>305.56</b>
城建市维 护建设税	-	2.14	2.62	2.61	2.62	2.64	2.64	<b>15.27</b>
教育费附 加	-	2.14	2.62	2.61	2.62	2.64	2.64	<b>15.27</b>
房产税	13.96	15.64	15.64	15.64	15.87	16.32	16.32	<b>214.64</b>

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
合计	<b>13.96</b>	<b>62.82</b>	<b>73.22</b>	<b>73.14</b>	<b>73.55</b>	<b>74.40</b>	<b>74.40</b>	<b>550.74</b>

综上所述,石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)在债券存续期内预期总收入 **9,281.85** 万元;项目净收益即可用于融资平衡的资金 **7,394.17** 万元。

## 五、项目融资平衡情况

### (一) 项目净收益

石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期),预期总收入 **9,281.85** 万元,预期总成本 **1,887.68** 万元;项目净收益即可用于融资平衡的资金为 **7,394.17** 万元。

### (二) 项目融资还本付息情况

石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)已发行政府专项债券 **0.00** 万元,本次拟发行专项债券 **2,200.00** 万元,未来拟发行专项债券 **1,500.00** 万元,根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 **20%** 进行预测,预测利率为 **2.28%**,债券偿付方式为每半年付息一次,到期一次性还本,建设期债券利息由自有资金统筹安排。

石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)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	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年 9 月	-	2,200.00		2,200.00	2.28%	-	
2025 年 11 月	2,200.00	1,500.00		3,700.00	2.28%		-
2026 年	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36
2027 年	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36
2028 年	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36
2029 年	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36
2030 年	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36
2031 年	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36
2032 年	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36
2033 年	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36
2034 年	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36
2035 年	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36
2036	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息	还本付息合计
年							
2037年	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36
2038年	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36
2039年	3,700.00			3,700.00	2.28%	84.36	84.36
2040年3月	3,700.00			3,700.00	2.28%	25.08	25.08
2040年5月	3,700.00			3,700.00	2.28%	17.10	17.10
2040年9月	3,700.00		2,200.00	1,500.00	2.28%	25.08	2,225.08
2040年11月	1,500.00		1,500.00	-	2.28%	17.10	1,517.10
合计		<b>3,700.00</b>	<b>3,700.00</b>			<b>1,265.40</b>	<b>4,965.40</b>

### (三) 项目融资平衡情况

石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)偿债资金来源为标准化厂房出租收入、廉租房出租收入、充电桩收入,考虑运营成本后,预计用于融资平衡的相关收益为 **7,394.17** 万元,相关收益对融资本息的覆盖倍数为

1.49。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)	7,394.17	3,700.00	4,965.40	1.49

同时，石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期)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。

#### （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	1.30	1.49	1.68
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.53	1.49	1.45

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 1.30，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 1.45，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，项目计算期内每半年付息一次、到期一次性还本，并支付最后一次利息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期						
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
现金流入	15,281.85	4,800.00	1,731.71	600.98	615.69	620.60	621.29	620.60	616.71	
资本金	2,300.00	1,100.00	1,200.00							
债券资金流入	3,700.00	3,700.00								
运营收入	9,281.85	-	531.71	600.98	615.69	620.60	621.29	620.60	616.71	
回收固定资产余值	-									
流动资金回收	-									
回收土地余值	-									
现金流出	12,768.72	4,800.00	1,291.75	179.48	182.32	184.04	185.04	186.04	186.45	
建设投资		4,800.00	1,115.64							

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	
	<b>5,915.64</b>									
运营成本	<b>1,336.94</b>	-	81.66	83.35	84.50	85.55	86.55	87.55	88.51	
税金及附加	<b>550.74</b>	-	10.09	11.77	13.46	14.13	14.13	14.13	13.58	
运营期利息	<b>1,265.40</b>	-	84.36	84.36	84.36	84.36	84.36	84.36	84.36	
债券本金	<b>3,700.00</b>									
净现金流量	<b>2,513.13</b>	-	<b>439.96</b>	<b>421.50</b>	<b>433.37</b>	<b>436.56</b>	<b>436.25</b>	<b>434.56</b>	<b>430.26</b>	
累计净现金流量	<b>2,513.13</b>	-	<b>439.96</b>	<b>861.46</b>	<b>1,294.83</b>	<b>1,731.39</b>	<b>2,167.64</b>	<b>2,602.20</b>	<b>3,032.46</b>	

续上表：

项目	运营期
----	-----

	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
现金流入	619.89	619.20	633.91	633.91	633.22	635.10	639.52	639.52
资本金								
债券资金流入								
运营收入	619.89	619.20	633.91	633.91	633.22	635.10	639.52	639.52
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	187.86	188.85	238.86	250.26	251.17	251.60	252.50	3,952.50
建设投资								
运营成本	89.54	90.53	91.68	92.68	93.67	93.69	93.74	93.74
税金及附加	13.96	13.96	62.82	73.22	73.14	73.55	74.40	74.40
运营期利息	84.36	84.36	84.36	84.36	84.36	84.36	84.36	84.36
债券本金								3,700.00
净现金流量	432.03	430.35	395.05	383.65	382.05	383.50	387.02	-3,312.98
累计净现金流量	3,464.49	3,894.84	4,289.89	4,673.54	5,055.59	5,439.09	5,826.11	2,513.13

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**

本项目主管部门是石门高新技术产业开发区管理委员会。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《常德市石门县 2025 年政府专项债之石门高新区配套基础设施改造提升建设项目(四期、五期) 预期收益与融资平衡方案》之盖章页 )



石门县财政局



石门高新技术产业开发区管理委员会

2025 年 9 月 11 日

# 常德市石门县 2025 年政府专项债券 石门县城镇污水处理能力提升工程 预期收益与融资平衡方案

【常德市石门县】【石门县城镇污水处理能力提升工程】，本次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
石门县城镇污水处理能力提升工程	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	3,300.00	20 年	石门县住房和城乡建设局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

石门县位于湖南省西北部，地处湘鄂边界，东望洞庭湖，南接桃花源，西邻张家界，北连长江三峡，有“武陵门户”与“潇湘北极”之称。全县国土面积 3970 平方公里，耕地面积 72.95 万亩，其中水田面积 51.60 万亩，旱地面积 21.35 万亩；全县辖 18 个乡镇区、4 个街道、4 个农林场；人口 66.69 万人，其中农村人口 51.26 万人。石门县区位优势明显，交通通讯发达。铁路：焦（焦作）—柳（柳州）线横贯县境，石（石门）—长（长沙）线与焦柳线在石门形成县城 T 型交汇，洛（洛阳）—湛（湛江）线途经石门，境内设有石门县站、石门北站、石门南站、七松站四座火车站，铁路运输十分便利。公路：石门距 207 国道澧县段仅 25 公里，距常张高速公路桃源入口 50 公里、慈利入口 40 公里。航空：石门至张家界国际机场 130 公里，可直达深圳、海南、昆明、重庆、北京等地。水运：在石门境内建有闫家坝水运码头，最大吨位为 100 吨级。2022 年至 2024 年，石门县分别实现一般公共预算收入 14.03 亿元、12.95 亿元和 13.35 亿元。政府性基金收入分别为 11.45 亿元、5.62 亿元和 5.88 亿元。

### 常德市石门县 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）	360.32	373.55	383.55
居民人均可支配收入（元）	23,240.00	24,487.00	24,597.00
一般公共预算收入	14.03	12.95	13.35

项目	2022年	2023年	2024年
政府性基金收入	11.45	5.62	5.88
其中：国有土地出让收入	11.25	3.28	3.78
政府性基金支出	12.87	11.40	12.40
其中：国有土地出让支出	10.07	3.71	2.23

注：石门县统计局

## （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
石门县城镇污水处理能力提升工程	<p>1、项目概算总投资 14539.32 万元；</p> <p>2、项目地点位于湖南省石门县宝峰街道、易家渡镇、新铺镇、皂市镇、南北镇、蒙泉镇、太平镇、子良镇。</p> <p>3、项目建设期间为 2025 年 9 月至 2027 年 8 月。</p>	<p>石门县城镇污水处理能力提升项目主要设计内容及规模如下：（1）对现有的石门县城区生活污水厂实施扩容升级及其配套管网建设，城区生活污水厂扩容 1.8 万吨/天，扩容后处理能力达到 4.8 万吨/天；配套新建污水管网 25.97 千米，其中 DN400 管网 20.1 千米、DN500 管网 5.87 千米；改造污水管网 3.06 千米，其中 DN400 管网 1.12 千米、DN500 管网 1.95 千米，均为 HDPE 维绕结构壁(B 型)克拉管。</p> <p>（2）新建易家渡镇、新铺镇、皂市镇、南北镇、蒙泉镇、太平镇、子良镇 7 个乡镇污水厂，处理能力一共为 2400.00 吨/天，配套建设 DN200~DN600 污水管网 21.41 千米。</p>	石门县住房和城乡建设局	<p>1、《石门县城镇污水处理能力提升工程可行性研究报告》</p> <p>2、石门县发展和改革局（石门县国防动员办公室）《关于石门县城镇污水处理能力提升工程可行性研究报告的批复》(石发改环资(2025)5 号)；</p> <p>3、石门县住房和城乡建设局《关于石门县城镇污水处理能力提升工程投资概算的批复》（石建初概批（2025）015 号）</p> <p>4、石门县住房和城乡建设局《关于石门县城镇污水处理能力提升工程初步设计报告批复》（石建初设批（2025）15 号）</p> <p>5、石门县住房和城乡建设局《石门县城镇污水处理能力提升工程（一期）建筑工程施工许可证》（编号：430726202509040102）</p>

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁

（或土地平整）工作由石门县土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

石门县城镇污水处理能力提升工程已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

本项目的建设有益于提升石门县给水系统对经济建设的保障力度，大片区统一供水经常性运行费用低、可形成规模效益，有利于提高人民生活水平，维护社会稳定，促进石门县国民经济的可持续发展，项目具有一定的收益性。

### **（二）社会效益分析**

众所周知，我们建设污水处理厂不是最终目的，我们的目的是为了保护环境、保护水资源。本项目的设计、运行、管理采用招标方式进行，把市场机制引入到了城市污水处理厂的运行管理领域，不仅可降低运行费用，而且可确保运行效果，有效地避免了热衷于建设污水处理厂而不关心污水处理厂的运行，听任污水处理厂开工不足甚至接近停产的现象。石门县城镇污水处理能力提升工程是一个环境效益、社会效益俱佳的建设项目，是一个从城市现状出发，以城市总体规划和排水工程规划为依据，考虑城市的发展需要，使污水处理工程建设与城市建设同步发展，建成后能真正起到保护环境，保护人民身体健康的作用的一项惠民工程。具体体



现在以下几个方面。

### 1、提高了水源水质

污水处理的压力随着城市的快速发展还在不断增大。这种压力从来不只是政府部门的事，也是每个市民的大事，因为污水处理的效果直接影响到石门乃至整个湖南城市市民的饮水质量。石门县的饮用水水源规模建厂处理污水，必然会在全省起到了一个良好的带头作用，石门县紧跟全省加大污水处理率的号召，必将带来一个湖南加大污水处理的高潮，从而让湖南真正实现碧水蓝天，让每一个市民都放心地生活。

### 2、本项目的实施将有效改善经济的发展的影响

石门县城镇污水处理能力提升与城区管网建设项目的实施将改善城市水环境质量，有助于改善城市水环境质量从而形成一个稳定的流域生态系统。这些从长远的眼光来说，对改善湖南城市的人居环境、提升城市环保品位，吸引外地人来湘居住投资等都有着深远的意义。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

该项目可有效促进周边经济发展，带动周边百姓受益，属于有一定收益的公益性项目，发行方向符合专项债券支持的社会事业领域；项目前期手续完善，已办理初步设计和概算审批、建筑工程施工许可证等，符合发行条件。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

项目估算总投资 14,539.32 万元，资金来源包括申请地方政府专项债券资金和自筹。其中，项目计划申请使用地方政府专项债券资金 8,000.00 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，共计偿还本息 11,936.00 万元。

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目预期收益为 20,579.06 万元，项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.72 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。由以上分析可见，本项目的项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

该项目收益 20,579.06 万元,项目债券本息合计 11,936.00 万元,本息覆盖倍数为 1.72 符合专项债发行要求;项目可以以相较银行贷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**

根据《石门县城镇污水处理能力提升工程可行性研究报告》以及《石门县城镇污水处理能力提升工程可行性研究报告的批复》(石发改环资(2025)5 号),预测本项目存续期限为 20 年。

#### **(七) 项目绩效目标**

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

## 湖南省政府债务项目绩效目标表

单位：万元

项目绩效目标	<p>对现有的石门县城区生活污水厂实施扩容升级及其配套管网建设，城区生活污水厂扩容 1.8 万吨/天，扩容后处理能力达到 4.8 万吨/天；配套新建污水管网 25.97 千米，其中 DN400 管网 20.1 千米、DN500 管网 5.87 千米；改造污水管网 3.06 千米，其中 DN400 管网 1.12 千米、DN500 管网 1.95 千米，均为 HDPE 维绕结构壁(B 型)克拉管。</p> <p>新建易家渡镇、新铺镇、皂市镇、南北镇、蒙泉镇、太平镇、子良镇 7 个乡镇污水厂，处理能力一共为 2400.00 吨/天，配套建设 DN300~DN600 污水管网 21.41 千米。</p>				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	生活污水厂扩容	1.8 万吨/天	1.8 万吨/天
			配套新建污水管网	25.97 千米	25.97 千米
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	建设工期	2 年	2 年
		成本指标	项目概算总投资	14539.32 万元	14539.32 万元
			项目融资变动率	≤5%	≤5%
	效益指标	经济效益指标	资金平衡的相关收益	18,140.76 万元	18,140.76 万元
			项目还本付息	及时足额	及时足额
		社会效益指标	基础设施完善度	大幅提升	大幅提升
			改善区域投资环境	有效改善	有效改善
		生态效益指标	城市环境改善度	大幅提升	大幅提升
		可持续影响指标	可持续运营	达成预期目标	达成预期目标
			推动区域全面协调发展	达成预期目标	达成预期目标
		社会公众或服务对象满意度指标	区域辐射人群满意度	≥90%	≥90%
			区域生活居民满意度	≥95%	≥95%

本项目绩效目标与常德市石门县的长期规划目标、年度工作目标相一致，是常德市石门县政府 2025 年确立的产业

发展实事之一，同时也是常德市石门县“十四五”规划的重点项目。受益群体定位准确，为石门县居民。绩效目标与常德市石门县现实需求相一致，具有一定的前瞻性和挑战性。

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### （一）项目投资估算

（1）本子项投资概算依据下列文件及资料编制

石门县城镇污水处理能力提升工程概算报告。

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）；

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）；

湘建价[2019]130 号《关于发布湖南省各市州建设工程人工工资单价的通知》；

湘建价[2019]61 号《关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》；

湘建价[2019]47 号《关于调整建筑工程消项税额税率和材料综合税率计费标准的通知》；

主材价格按常德市建设工程造价管理站发布的 2025 年第 3 期材料价格、安装工程按常德市 2024 年第 2 期价格及市场价；

建设单位管理费执行财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建 68 号）；

## 2、项目投资估算具体情况

本项目总投资 14,539.32 万元。其中工程费用 12,884.35 万元，工程建设其他费用 831.99 万元，预备费用 822.98 万元。项目投资构成情况表如下：

# 项目总概算表

工程项目名称：石门县城镇污水处理能力提升

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）				主要技术经济指标（元）				总投资 比例（%）	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	单位	数量	单位造价		
1	工程费用	4772.45	4349.1	3762.8		12884.35				88.62	
1.1	石门县城镇污水处理能 力提升	4772.45	4349.1			9121.55				62.74	
1.1.1	城区生活污水厂扩容-- 建筑工程	3524.57				3524.57				24.24	
1.1.2	新建乡镇污水厂--建筑 工程	1247.88				1247.88				8.58	
1.1.3	城区生活污水厂扩容-- 安装工程		2209.93			2209.93				15.2	
1.1.4	新建乡镇污水厂--安装 工程		2139.17			2139.17				14.71	
1.2	设备及工器具购置费			3762.8		3762.8				25.88	
2	工程建设其他费用				831.99	831.99				5.72	
B	与整个工程项目建设有 关的费用				831.99	831.99	元				
B1	项目建设管理费				230	230	元				
B5	工程造价咨询服务费				65.1	65.1	元				





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。

石门县城镇污水处理能力提升工程总投资 14,539.32 万元，2025 年投入金额 8,723.59 万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
石门县城镇污水处理能力提升工程	14,539.32	8,723.59	2,212.36	3,603.37

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
石门县城镇污水处理能力提升工程	投资金额						
	其中：专项债券金额						

续上表

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
石门县城镇污水处理能力提升工程	投资金额			2,100.00	1,100.00	1,100.00	4,423.59	8,723.59
	其中：专项债券金额			1,300.00	1,000.00	1,000.00	4,700.00	8,000.00

## （二）资金筹措方案

石门县城镇污水处理能力提升工程的资金来源主要为

自有资金 6,539.32 万元、政府专项债券资金 8,000.00 万元。项目总投资 14,539.32 万元，其中：用于项目支出的自有资金 6,539.32 万元，占投资总额的 44.98%；拟申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券金额 3,300.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 4,700.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
石门县城镇污水处理能力提升工程	14,539.32	6,539.32	0.00	3,300.00	0.00	4,700.00	0.00	0.00	20

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目收入预测依据

石门县城镇污水处理能力提升工程收益主要来源于污水处理收入。

##### 1、污水处理收入

##### （1）污水处理单价

本项目主要处理居民生活污水，根据石门县发展和改革局 2025 年 4 月 1 日《关于对石门县城区生活污水厂和易家渡镇等 7 个乡镇污水处理收费标准的批复》（石发改价〔2025〕015 号）文件规定，本项目污水处理收费标准为居

民 1.98 元/立方米。

# 石门县发展和改革局文件

石发改价〔2025〕015号

## 关于对石门县城区生活污水处理厂和易家渡镇等 7个乡镇污水处理收费标准的批复

石门县宝峰街道、易家渡镇、新铺镇、皂市镇、南北镇、蒙泉镇、太平镇、子良镇污水处理厂：

为改善石门县城区生活污水处理厂、易家渡镇、新铺镇、皂市镇、南北镇、蒙泉镇、太平镇、子良镇7个乡镇污水处理厂现有排水基础设施现状，提高城镇综合人居环境，现就以污水处理费收费标准批复如下：

### 一、收费主体

石门县城区生活污水处理厂、易家渡镇、新铺镇、皂市镇、南北镇、蒙泉镇、太平镇、子良镇7个乡镇污水处理厂。

### 二、收费项目

污水处理费。

### 三、收费标准

按照省政府办公厅“湘政办发〔2012〕114号”文件规定，以“

保本微利”原则，结合石门县实际情况对石门县城区生活污水厂、易家渡镇、新铺镇、皂市镇、南北镇、蒙泉镇、太平镇、子良镇7个乡镇污水处理厂的污水处理收费定价为 1.98 元/立方米。

#### 四、收费执行时间

鉴于该项目尚未正式运行，且项目成本费用构成较复杂，上述收费标准为预付结算标准，待项目建成后，根据实际运营成本，按照法定程序再进行定价成本核算，制定正式收费标准，并对预付结算标准进行多退少补。



## (2) 污水量预测及污水处理规模

根据《石门县城镇污水处理能力提升工程可行性研究报告》中污水量预测如下：

根据石门县政府官网在 2024 年关于现状人口资料，石门县 2024 年年末共有户籍人口 64.64 万人，其中城镇人口 26.89 万人。根据石门县发展规划，2025-2035 期间，人口增长速率会比较缓慢，规划期内中心城区人口增长来源主要少部分的自然增长人口、县域城镇化进程中转移的农村剩余劳动力、作为县域中心城区吸引的县 域城镇人口、随中心城区建成区范围扩大就地转化的农村人口、石门县域外来的劳动力(最重要的人口增长来源)，故城区预计保持 0.5%-1.5% 的年均人口增长率。2024 年现状人口以及 2030 年、2035 年预测人口规模如下表所示。

石门县城区及主要乡镇面积及人口规模估算统计表

序号	名称	2024 年人口现状 (万人)	2030 年预测人口 (万人)	2035 年预测人口 (万人)
1	中心城区	24.5	25.17	25.69
2	乡镇集镇 常住人口	2.39	2.54	2.67
合计	城镇人口	26.89	27.71	28.36

### ①居民生活用水量

本次石门县城镇污水处理能力提升工程包括城市管网和村镇管网，因此城市用水量指标和乡镇用水量指标需根据相关规范规定分别取值。

根据《室外给水设计规范》(GB50013-2006)石门县(按

2030 年规划人口)属于第一分区中小城市,城市居民生活用水定额最高日为 140~230L/人·d。

结合规范指标和石门县城区现状供水量指标,本次石门县城区最高日居民生活用水定额为 200L/人·d,石门县城区 2030 年及 2035 年的生活污水量计算结果如下表所示

石门县中心城区居民生活用水量计算表

项目	2030 年	2035 年
中心城区常住人口数(万人)	25.17	25.69
人均日用水量 (L/cap.d)	200	200
居民生活用水量 (万 m <sup>3</sup> /d)	5.03	5.14

#### ②公共建筑用水量

根据规范,公共建筑用水量取值为居民生活用水量的 5%~25%。结合石门县实际情况,石门县主城区公共建筑用水量取居民生活用水量的 8%。

#### ③饲养畜禽用水量

饲养畜禽用水量=各畜禽用水量之合。根据规范,集体或专业户饲养畜禽日最高用水量,应根据畜禽饲养方式、种类、数量、用水现状和近期发展计划确定。由于缺乏相关畜禽饲养资料,根据其他地区相关经验,本次石门县(主城区和乡镇)饲养畜禽用水量按居民生活用水量的 5%计算。

#### ④企业用水量

石门县企业主要集中在中部片区主城区,供水区域内企业主要以农副产品加工为主,本工程企业用水量只考虑主城区企业用水量,其他乡镇不予考虑。由于缺乏相关企业资料,

根据其他地区相关经验，本次企业用水量按居民生活用水量的 10% 计算：

#### ⑤ 消防用水量

消防用水量应按照《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）和《村镇建筑设计防火规范》（GBJ39）的有关规定确定。允许短时间段供水的村镇，当上述用水量之和高于消防用水量时，确定供水规模时可不单列消防用水量。本工程计算消防水量小于上述水量之和，因此不将消防用水量列入规模计算。

#### ⑥ 道路浇洒及绿地用水量

浇洒道路和绿地用水量，经济条件好或规模较大的乡镇可根据需要适当考虑，其余乡镇可不计此项。考虑本工程中部片区属于中心城区，其余片区为乡镇（含村庄），因此，本工程中只考虑中部片区主城区浇洒道路绿地用水量，其余乡镇不予考虑。

根据石门县实际情况，实际需要用自来水浇洒的道路广场与绿地只占较小部分。由于缺乏相关详细资料，根据其他地区相关经验，本次道路绿地浇洒用水量按居民生活用水量的 5% 计算。

#### ⑦ 管网漏损及未预见用水量

管网漏失水量和未预见水量之和宜按照上述用水量之和的 18%~25% 取值，规模较小的村庄宜取较低值、规模较大的镇区宜取较高值。本工程中城区管网漏损与未预见用水

量按 18%计。

#### ⑧需水量预测结果

需水量=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+道路浇洒及绿地用水量+管网漏损水量及未预见用水量。

2030 年石门县中心城区需水量为  $7.64 \times 10^4 \text{m}^3/\text{d}$ 。石门县总需水量如下表：

石门县总需水量统计表

序号	用水类别	2030 年用水量 ( $10^4 \text{m}^3/\text{d}$ )	2035 年用水量 ( $10^4 \text{m}^3/\text{d}$ )
1	居民生活用水量	5.03	5.14
2	公共建筑用水量	0.25	0.26
3	饲养畜禽用水量	0.25	0.26
4	企业用水量	0.50	0.51
5	消防用水量	—	—
6	道路浇洒及绿地用水量	0.25	0.26
7	管网漏失水量和未预见水量	0.91	0.92
8	合计	6.04	6.17

#### (3) 城区污水量预测

根据《城市排水工程规划规范》(GB 50318-2017) 3.1.3 “城市综合生活污水量宜根据城市综合生活用水量(平均日)乘以城市综合生活污水排放系数确定”。

城市综合生活污水排放系数应根据城市规划的居住水平、给水排水设施完善程度及城市排水设施规划普及率,结合第三产业产值在国内生产总值中的比重确定。根据《总规》,城城区建设重点增强面向区域的综合服务功能,完善



城市功能，是以商业金融、会议展览、教育科研、文化娱乐、体育、综合交通、居住等功能为主导的城市新区。建筑室内排水设施完善，用水设施齐全，排水设施配套。

根据《城市排水工程规划规范》3.1.6，城市综合生活污水排放系数一般采用 0.80~0.90，综合考虑，本工程取 0.8。

污水收集率应根据管网建设、雨污分流情况等综合确定。现阶段污水管网建设不完善，但在城市建设过程中会不断完善污水管网的建设，并充分考虑雨污分流。根据《总规》，污水收集处理率达到 95%以上。综合考虑，本工程污水收集率取 0.95。

根据上文所确定的参数，石门县 2030 年及 2035 年的生活污水量分别为 4.59 万 m<sup>3</sup>/d 和 5.14m<sup>3</sup>/d:

表 3.4 石门县生活污水量计算表

项目	2030 年	2035 年
平均日用水量 (万 m <sup>3</sup> /d)	6.04	6.17
排放系数	0.8	0.8
收集率	0.95	0.95
平均日综合污水量 (万 m <sup>3</sup> /d)	4.59	4.80

(4) 城区污水设施规模缺口

石门县城现有一座现状规模为 3 万 m<sup>3</sup>/d 的城市污水处理厂，于 2010 年建成并运行至今。石门县城污水处理厂位于宝峰二都组团大兴闸附近，北侧临澧水，东南侧为公路，西侧及南侧为耕地，处理能力 3.0 × 10<sup>4</sup>m<sup>3</sup>/d，占地面积 29758m<sup>2</sup>（合 44.64 亩）。目前处理能力达不到现有需求，

预计 2030 年内石门县城区污水处理量将增加至 4.59 万 m<sup>3</sup>/d，而现有处理能力仅能满足 3.0 万立方米/日的处理需求。本次工程拟对现有的石门县城区生活污水厂实施扩容升级及其配套管网建设，城区生活污水厂扩容 1.8 万吨/天，扩容后处理能力达到 4.8 万吨/天。

#### （5）乡镇污水量预测及设计规模

生活污水量一般是根据用水量来进行预测。随着城镇的扩展及人民生活水平的逐步提高，规划区用水量将会随之增加。在某一时段内供水规模究竟要多大才能满足日益增长的需水要求，这就要求对今后的需水量进行认真分析和科学预测。城镇给水工程统一供给的用水量应根据城镇的地理位置、水资源状况、城镇性质和规模、产业结构、国民经济发展和居民生活水平、工业回用水率等因素确定。在进行城镇给排水工程设计时，一般采用城镇单位人口综合用水量指标法、分项用水量指标法两种方法对需水量进行预测。

石门县各乡镇目前缺乏历年给水相关统计资料，且镇区内仍有部分居民采用井水等自备水源，因此无法从各镇现状供水量分析出镇区的供水量与服务人口之间的关系。再且，各乡镇尚不处于《室外给水设计标准》（GB50013-2018）一类地区的中小城市范畴，不宜采用该规范中的综合用水定额。

为此，湖南省住房和城乡建设厅针对省内各镇区（集镇）的实际情况，并参照《镇（乡）村排水工程技术规程》

(CJJ124-2008), 于 2013 年 4 月颁发了《湖南省镇区(集镇)供排水工程专项规划设计技术导引》, 提出了湖南省镇区(集镇)居民生活用水量标准、居民生活污水量标准和污水量计算方法, 生活污水量可按平均日生活用水量的 70%~85%进行估算, 或按推荐值确定。

综合上述, 本可研推荐采用分项指标法预测石门县各乡(镇)近期、远期的污水量。采用城市单位人口综合生活用水量法和分项指标法对石门县城市用水量进行预测并相互校核。居民生活用量指标见下表。

镇(乡)区居民生活用水量指标

序号	给水设备类型	最高日用水量 L/(人/d)	时变化系数	备注
1	户内有给水排水卫生设备无淋浴设备	85-130	1.8-1.5	
2	户内有给水排水卫生设备有淋浴设备	130-190	1.7-1.4	

根据《石门县第七次全国人口普查公报(第二号)》结合现场实际调查情况, 预计 2030 年各乡镇污水设施服务人口如下:

序号	名称	2030 年服务人口(人)
1	易家渡镇	5000
2	新铺镇	1190
3	皂市镇	5200
4	南北镇	1500
5	蒙泉镇	5400
6	太平镇	4000
7	子良镇	3100
合计		25390

石门县 7 个乡镇集镇常住人口约 25390 人, 人均日用水

量 190L/d,收集率取 80%, 排放系数取 90%, 总变化系数为 1.2-1.8, 最终计得 2030 年石门县 7 个乡镇生活污水产生量和设计规模如下表所示。

石门县乡镇生活污水产生量和设计规模表

区域	服务人口(人)	人均日用水量(L/cap.d)	污水收集率(%)	排水系数(%)	总变化系数注	污水产生量(t/d)	设计规模(t/d)
易家渡镇	5000	190	80	90	1.8	380	400
新铺镇	1190	190	80	90	1.2	136	150
皂市镇	5200	190	80	90	1.6	445	450
南北镇	1500	190	80	90	1.4	147	150
蒙泉镇	5400	190	80	90	1.3	568	600
太平镇	4000	190	80	90	1.6	342	350
子良镇	3100	190	80	90	1.6	265	300
合计	25390	190	80	90	1.4	2282	2400

石门县城镇污水处理能力提升工程预期收入测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
污水处理费收入	344.01	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35
总收入	<b>344.01</b>	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>

续上表：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
污水处理费收入	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35
总收入	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>

续上表：

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
污水处理费收入	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,351.45	26,827.41
总收入	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>	<b>1,478.35</b>	<b>1,351.45</b>	<b>26,827.41</b>

## （二）项目预期成本依据

根据石门县城镇污水处理能力提升工程可行性研究报告，项目经营成本参照同行业的情况，项目成本费用由职工薪酬、外购原材料及动力燃料费、大修理费及检修维护费、管理和其他费用构成。

（1）职工薪酬：项目运营期劳动定员 20 人，人均年工资、福利费、工会经费、上缴的社会保障基金 7.0 万元/年估算，以后每三年递增 5%。

（2）外购原材料及动力燃料费：

①药剂费：本项目的的外购原辅材料主要为药剂费，药剂费按污水处理量计算。按 0.1 元/吨计算，年运行有效天数取 365 天。

②外购燃料及动力费是指机械在运转或施工作业中所耗用的企业自制或外购的固体燃料（如煤炭、木材）、液体燃料（汽油、柴油）、电力、水和风力等产生的费用。本项目燃料及动力费暂按污水处理费的 3.5% 计算。

（3）维修费用一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，本项目根据项目实际情况固定资产原值的 0.3% 估算。

（4）管理费用：按污水处理费的 1.5% 计取。

石门县城镇污水处理能力提升工程预期成本测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
外购原材料费用	17.21	51.63	51.63	51.63	51.63	51.63	51.63
外购燃料及动力费	24.83	74.50	74.50	74.50	74.50	74.50	74.50
工资及福利费等	28.50	114.00	114.00	114.00	114.00	119.70	119.70
修理费	19.80	59.48	59.48	59.48	59.48	59.48	59.48
管理费用	5.16	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50
合计	<b>95.50</b>	<b>337.11</b>	<b>337.11</b>	<b>337.11</b>	<b>337.11</b>	<b>342.81</b>	<b>342.81</b>

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
外购原材料费用	51.63	51.63	51.63	51.63	51.63	51.63	51.63
外购燃料及动力费	74.50	74.50	74.50	74.50	74.50	74.50	74.50
工资及福利费等	119.70	119.70	119.70	125.69	125.69	125.69	125.69
修理费	59.48	59.48	59.48	59.48	59.48	59.48	59.48
管理费用	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50	37.50
合计	<b>342.81</b>	<b>342.81</b>	<b>342.81</b>	<b>348.80</b>	<b>348.80</b>	<b>348.80</b>	<b>348.80</b>

续上表：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
外购原材料费用	51.63	51.63	51.63	51.63	47.33	942.25
外购燃料及动力费	74.50	74.50	74.50	74.50	68.29	1,359.62
工资及福利费等	125.69	131.97	131.97	131.97	90.73	2,198.09
修理费	59.48	59.48	59.48	59.48	54.50	1,085.46
管理费用	37.50	37.50	37.50	37.50	20.27	662.93
合计	<b>348.80</b>	<b>355.08</b>	<b>355.08</b>	<b>355.08</b>	<b>281.12</b>	<b>6,248.35</b>

### （三）项目预期税费预测

项目免征增值税、城市建设维护税、教育附加、地方教育费附加全部减免。

综上所述，石门县城镇污水处理能力提升工程在债券存续期内预期总收入 26,827.41 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金 20,579.06 万元。

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

石门县城镇污水处理能力提升工程，预期总收入 26,827.41 万元，预期总成本 6,248.35 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金为 20,579.06 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

石门县城镇污水处理能力提升工程已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 3,300.00 万元，未来拟发行专项债券 4,700.00 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。

石门县城镇污水处理能力提升工程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	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	本期融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年 9 月	-	3,300.00		3,300.00	2.46%		
2025 年 11 月	3,300.00	4,700.00		8,000.00	2.46%		-
2026 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2027 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2028 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2029 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2030 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2031 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2032 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2033 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80

年度	期初本金	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	本期融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2034 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2035 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2036 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2037 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2038 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2039 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2040 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2041 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2042 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2043 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2044 年	8,000.00			8,000.00	2.46%	196.80	196.80
2045 年 3 月	8,000.00			8,000.00	2.46%	40.59	40.59
2045 年 5 月	8,000.00			8,000.00	2.46%	57.81	57.81
2045 年 9 月	8,000.00		3,300.00	4,700.00	2.46%	40.59	3,340.59
2045 年 11 月	8,000.00		4,700.00	3,300.00	2.46%	57.81	4,757.81
合计		8,000.00	8,000.00			3,936.00	11,936.00

### （三）项目融资平衡情况

石门县城镇污水处理能力提升工程偿债资金来源为售水收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 20,579.06 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.72。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金 平衡的相关收 益	项目预计融资 本金	项目预计融资 本息	项目相关收益 对融资本息覆 盖倍数
石门县城镇污水处 理能力提升工程	20,579.06	8,000.00	11,936.00	1.72

同时，石门县城镇污水处理能力提升工程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。



#### （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	1.50	1.72	1.95
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.78	1.72	1.67

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 1.50，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 1.67，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，项目计算期内每半年付息一次、到期一次性还本，并支付最后一次利息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

# 项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期									
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
现金流入	41,366.73	8,723.59	2,212.36	3,947.38	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	
资本金	6,539.32	723.59	2,212.36	3,603.37									
债券资金流入	8,000.00	8,000.00											
运营收入	26,827.41	-		344.01	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	
回收固定资产余值	-												
流动资金回收	-												
回收土地余值	-												
现金流出	32,330.07	8,723.59	2,212.36	3,698.87	533.91	533.91	533.91	533.91	539.61	539.61	539.61	539.61	
建设投资	14,145.72	8,723.59	2,015.56	3,406.57									
运营成本	6,248.35			95.50	337.11	337.11	337.11	337.11	337.11	342.81	342.81	342.81	
税金及附加	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	
运营期利息	3,936.00	-	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	
债券本金	8,000.00												
净现金流量	9,036.66	-	-	248.51	944.44	944.44	944.44	944.44	938.74	938.74	938.74	938.74	
累计净现金流量	9,036.66	-	-	248.51	1,192.95	2,137.39	3,081.83	4,026.27	4,965.01	5,903.75	6,842.49	7,781.23	

续上表:

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		
现金流入	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,351.45		
资本金												
债券资金流入												
运营收入	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,478.35	1,351.45		
回收固定资产余值												
流动资金回收												
回收土地余值												
现金流出	539.61	545.60	545.60	545.60	545.60	545.60	551.88	551.88	551.88	8,477.92		
建设投资												
运营成本	342.81	348.80	348.80	348.80	348.80	348.80	355.08	355.08	355.08	281.12		
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
运营期利息	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80	196.80		
债券本金										8,000.00		
净现金流量	938.74	932.75	932.75	932.75	932.75	932.75	926.47	926.47	926.47	-7,126.47		
累计净现金流量	8,719.97	9,652.72	10,585.47	11,518.22	12,450.97	13,383.72	14,310.19	15,236.66	16,163.13	9,036.66		

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

本项目主管部门是石门县住房和城乡建设局。

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

(本页无正文，为《石门县城镇污水处理能力提升工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



石门县住房和城乡建设局



2025 年 9 月 11 日



**常德市石门县 2025 年政府专项债券**  
**石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目**  
**预期收益与融资平衡方案**

【常德市石门县】【石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目】，本次拟发行政府专项债券【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
石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	2,400.00	20 年	石门县村镇供水工程站

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

石门县位于湖南省西北部，地处湘鄂边界，东望洞庭湖，南接桃花源，西邻张家界，北连长江三峡，有“武陵门户”与“潇湘北极”之称。全县国土面积 3970 平方公里，耕地面积 72.95 万亩，其中水田面积 51.60 万亩，旱地面积 21.35 万亩；全县辖 18 个乡镇区、4 个街道、4 个农林场；人口 66.69 万人，其中农村人口 51.26 万人。石门县区位优势明显，交通通讯发达。铁路：焦（焦作）—柳（柳州）线横贯县境，石（石门）—长（长沙）线与焦柳线在石门形成县城 T 型交汇，洛（洛阳）—湛（湛江）线途经石门，境内设有石门县站、石门北站、石门南站、七松站四座火车站，铁路运输十分便利。公路：石门距 207 国道澧县段仅 25 公里，距常张高速公路桃源入口 50 公里、慈利入口 40 公里。航空：石门至张家界国际机场 130 公里，可直达深圳、海南、昆明、重庆、北京等地。水运：在石门境内建有闫家坝水运码头，最大吨位为 100 吨级。2022 年至 2024 年，石门县分别实现一般公共预算收入 14.03 亿元、12.95 亿元和 13.35 亿元。政府性基金收入分别为 11.45 亿元、5.62 亿元和 5.88 亿元。

### 常德市石门县 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）	360.32	373.55	383.55
居民人均可支配收入（元）	23,240.00	24,487.00	24,597.00
一般公共预算收入	14.03	12.95	13.35

项目	2022年	2023年	2024年
政府性基金收入	11.45	5.62	5.88
其中：国有土地出让收入	11.25	3.28	3.78
政府性基金支出	12.87	11.40	12.40
其中：国有土地出让支出	10.07	3.71	2.23

注：石门县统计局

## (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
石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目	<p>1、项目总投资13,461.93 万元；</p> <p>2、本项目建设地点为石门县太平镇、所街乡、维新镇、雁池乡、磨市镇、大同山林场等；</p> <p>3、项目建设期间为 2025 年 9 月至 2027 年 5 月。</p>	<p>本项目的建设内容是项目包括：</p> <p>1.取水工程：石门县西北大水厂新建项目（一期）采用里山河水库为水源，在里山河水库旁新建取水构筑物，利用水泵将水库水输送至净水厂，该输水管道采用双管，管径 DN400，单根管长约 500m。</p> <p>2.净水厂新建工程：西北水厂总供水规模为 25000m<sup>3</sup>/d。净水厂内新建折板絮凝池、平流沉淀池、V 型滤池、清水池、回收水池、污泥处理系统及相关附属建筑物等。水源水经絮凝、沉淀、过滤后流入清水池进行消毒。</p> <p>3.配水管道工程：西北水厂出水由 2 根输水总管沿公路输水，铺设输水管道 260km。</p>	石门县村镇供水工程站	<p>1、《石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目可行性研究报告》</p> <p>2、石门县发展和改革局《石门县发展和改革局关于石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目可行性研究报告的批复》(石发改投(2024)26 号)；</p> <p>3、石门县自然资源局《关于石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目规划用地审核情况的说明》</p> <p>4、石门县住房和城乡建设局《关于石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目施工许可证审核情况的说明》</p> <p>4、石门县农业农村局《关于石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目初步设计审批的说明》</p>

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由石门县土地依法征收工作领导小组办公室（或当地土储中心等相应部门）实施。

石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目已经通过湖南途顺律师事务所合法性审查。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

本项目实施后，可对水厂实现规模化、专业化的运行管理，有效降低制水成本，同时水厂的运行管理更加规范，配套管网覆盖面更广，可实现大片区的统一供水。该工程对优化石门县西北片区供水布局有着战略性意义。

本项目的建设是对国家和省市地方政策的有利贯彻，是解决供需矛盾、提高供水水质、优化供水系统布局及保障供水安全的有效途径，工程建设十分必要且势在必行。

### **（二）社会效益分析**

①本项目的建设是是社会经济发展到一定阶段的必然要求；是全面建设社会主义新农村的需要；是提高居民饮水水质的需要；是优化石门县供水系统布局的需要。

本项目实施后，可对水厂实现规模化、专业化的运行管理，有效降低制水成本，同时水厂的运行管理更加规范，配套管网覆盖面更广，可实现大片区的统一供水。该工程对优化石门县西北片区供水布局有着战略性意义。

本项目的建设是对国家和省市地方政策的有利贯彻，是解决供需矛盾、提高供水水质、优化供水系统布局及保障供水安全的有效途径，工程建设十分必要且势在必行。

②项目拟建场地未发生过不良地质现象，场地周围排水畅通，无洪水等自然灾害威胁。项目选址符合总体规划，不涉及占用耕地和永久基本农田，未涉及生态保护红线，项目用地不存在障碍。项目地块公共设施条件到位，交通条件良好，项目实施的资源环境要素有保证。因此，本项目实施的要素保障性很强。

③项目按照项目服务区人口合理预测需水量，确定项目供水规模。本项目涉及的工程技术成熟、简单，项目总体布置合理，建设管理方案全面详实，本项目的建设从工程可实施性来看可行。

④项目建设完成后，由石门县水利局统管的前提下纳入天顺公司管理，负责日常运营管理，水利局及天顺公司具有丰富的供水运营经验，相关管理制度完善，管理人员齐全，本项目实施后其运营是切实有效的。（三）项目投资合规性与项目成熟度

该项目可有效促进周边经济发展，带动周边百姓受益，属于有一定收益的公益性项目，发行方向符合专项债券支持的社会事业领域；项目前期手续完善，已办理初步设计和概算审批、建筑工程施工许可证等，符合发行条件。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

项目估算总投资 13,461.93 万元，资金来源包括申请地方政府专项债券资金和自筹。其中，项目计划申请使用地方政府专项债券资金 9,000.00 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，共计偿还本息 13,428.00 万元。

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目预期收益为 22,781.47 万元，项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.70 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。由以上分析可见，本项目的项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

该项目收益 22,781.47 万元，项目债券本息合计 13,428.00 万元，本息覆盖倍数为 1.70 符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷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**

根据根据《石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目可行性研究报告》以及《石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（石发改农〔2023〕10 号），预测本项目存续期限为 20 年。

### **（七）项目绩效目标**

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

## 项目绩效指标表

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

项目名称	石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目				
主管部门	石门县水利局		建设期	2 年	
资金金额 （万元）	实施期资金总额	13,461.93			
	其中：资本金	4,461.93			
	债券资金	9,000.00			
总体目标	实施期总目标				
	本项目的建设内容为新建取水构筑物，用水泵将水库水输送至水厂，采用 DN400 双管输水，单管长约 500m。净水厂新建，总供水规模为 25000m3/d。新建絮凝池等构筑物、污泥处理系统及相关附属建筑物。由 2 根输水总管输水，管道长 260km。覆盖太平镇、所街乡、维新镇、雁池乡、磨市镇、大同山林场等。				
	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
	产出指标	数量指标	单根管长（m）	500	
			总供水规模（m3/d）	25000	
			输水管道（km）	260	
		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（±%）	≤10%	
	效益指标	社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是/否	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是/否	
			社会民众满意度（%）	95	

#### （一）项目投资估算

##### 1、项目投资估算依据

##### （1）工程费用



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) 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》(湘建价〔2020〕56号);

3) 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);

4) 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);

5) 《关于发布常德市二〇二一年园林绿化工程苗木预算价格的通知》(常建价〔2021〕16号);

6) 主要建筑材料价格执行常德市 2022 年第 5 期动态基价;

7) 主要安装材料执行常德市 2022 年安装工程主要材料预算价格第 1 期;

8) 本项目工资和设备运杂费参照湖南省和常德市最新标准;

9) 国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料;  
结合以上文件,按相应文件进行调整,并借鉴当地同类工程造价。

(2) 工程建设其他费计算依据如下:

1) 前期工作咨询费按“国家计委计价格[1999]1283 号文”、“湖南省物价局、计划委员会湘价房[2000]95 号文”

和“湘价服[2009]81号文”估算；

2) 建设单位管理费按“财建[2016]504号文”估算；

3) 工程监理费按“国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号文”估算；

4) 工程勘察设计费按“国家计委及建设部计价格[2002]10号文”估算。

### (3) 预备费

只计算基本预备费，以工程费用和工程建设其他费用之和为基数按5%计算。

## 2、项目投资估算具体情况

本项目总投资 13,461.93 万元，其中：工程费用 9,988.51 万元，工程其他费用 2,832.18 万元，工程预备费 641.24 万元，建设利息 0.00 万元。项目投资构成情况表如下：

项目投资构成情况表

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	占一至五项投资比例(%)
一	工程部分投资				13515.48	
	第一部分建筑工程	8568.41			8568.41	69.74%
一	配套管网工程	4450.30			4450.30	
二	净水厂	4018.11			4018.11	
三	加压泵站	100.00			100.00	
四	厂区部分	474.20	2106.00		2580.20	21%
	第二部分机电设备及安装工程		200.00		200.00	
一	泵船	474.20			474.20	
二	加压泵站		1800.00		1800.00	
三	厂区部分		106.00		106.00	
四	智慧水务系统					
	第三部分金属结构设备及安装工程	180.85			180.85	1.47%

	第四部分施工 临时工程	180.85				180.85	
五	其他施工临时工程				957.34	957.34	7.79%
	第五部分独立 费用				226.59	226.59	
一	建设管理费				226.59	226.59	
二	工程建设监理费				453.18	453.18	
三	科研勘测设计费				50.98	50.98	
四	其他	9223.46	2106.00		957.34	12286.80	100%
	一至五部分合计					1228.68	10%
	基本预备费					641.24	
	静态投资					13,461.93	*

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。

石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目总投资 13,461.93 万元，2025 年投入金额 13,000.00 万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
石门县西北大水厂新建项目（一期） 建设项目	13,461.93	13,000.00	411.93	50.00

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2024 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
石门县西北大水厂 新建项目（一期） 建设项目	投资金额						
	其中：专项债券金额						

续上表

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
石门县西北大 水厂新建项目 （一期）建设项 目	投资金 额			1,500.00	1,500.00	1,500.00	8,500.00	13,000.00
	其中：专 项债券 金额			800.00	800.00	800.00	6,600.00	9,000.00

（二）资金筹措方案

石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目的资金来源主要为自有资金 4,461.93 万元、政府专项债券资金 9,000.00 万元。项目

总投资 13,461.93 万元，其中：用于项目支出的自有资金 4,461.93 万元，占投资总额的 33.14%；拟申请发行政府专项债券资金 9,000.00 万元；其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券金额 2,400.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 6,600.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目	13,461.93	4,461.93	0.00	2,400.00	0.00	6,600.00	0.00	0.00	20

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

1、售水量

本项目建成后，达产年，日供水规模提升至 25,000.00 吨，项目第一年出售率为 70%，第二年出售率为 80%，第三年出售率为 90%，以后年度出售率达到 100%后不再增长。

本项目供水服务范围主要包括石门县西北部片区的子良乡、太平镇、所街乡、杨柳乡、维新镇、雁池乡、磨市镇、九渡河、大同山林场、安乐村、木瓜峪村、九伙坪村、车纺村，现状常住人口 115600 人。根据石门县总体规划，石门县乡村的人口增长速度按 8%考虑。本报告以实际供水人口为基准，预测供水范围内至设计年限的服务人口。项目区近、远期人口数见下表。

供水人口分布概况

序号	供水村镇	现状人口(人)	近期 2030 年人口 (人)	远期 2035 年人口 (人)	备注
1	子良镇	6000		6602	远期再考虑
2	太平镇	14200	6556	15625	8000 人远期 再考虑
3	所街乡	27700	29289	30479	10 村
4	杨柳乡	10000	10574	11003	
5	九渡河	4500	4758	4952	2 村
6	维新镇	10000	10574	11003	
7	维新镇(不过 河)	9000	9516	9903	三圣杜家岗 片
8	雁池乡	20000	21147	22007	
9	磨市镇	7000	7402	7702	
10	大同山林场	700	740	770	
11	安乐村	500	529	550	
12	木瓜峪村	2000	2115	2201	
13	九伙坪村	2000	2115	2201	
14	车纺村	2000	2115	2201	
15	合计	115600	107428	127199	

项目区用水量包括居民生活用水量、公共建筑用水量、生产用水量、消防用水量、管网漏失和未预见水量等。

### (1) 居民生活用水量 $Q_1$

本工程设计供水条件为基本全日供水,有洗涤设施,卫生设施较齐全,根据《村镇供水工程技术规范》(SL310-2019)3.1.2表的规定,本次设计中最高日居民生活用水定额为  $140\text{L}/\text{人}\cdot\text{d}$ 。

### (2) 公共建筑用水量 $Q_2$

根据《村镇供水工程技术规范》（SL310-2019），集镇和乡政府所在地公共建筑用水量按居民生活用水量 10%~15%计算。故此工程公共建筑用水量取 12%。

### （3）生产用水量 Q3

乡镇生产用水量包括畜牧用水量和企业用水量。

由于缺乏相关畜禽类饲养资料，根据地区的相关经验，本次饲养畜禽用水量按居民用水量的 8%计。

石门县企业主要集中在中部片区主城区，供水区域内企业主要以农副产品加工为主，本次供水范围为石门县北片区，企业用水量不予考虑。

### （4）消防用水量 Q4

根据《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018 修订））镇区远期同时发生火灾次数为 2 次，一次灭火用水量为 30 或 35L/s，火灾延续时间 2h。可计算得消防水量：2030 年、2035 年消防水量为 432m<sup>3</sup>、504m<sup>3</sup>。由于消防用水量均小于各乡镇上述用水量之和，且允许短时间间断供水，则确定供水规模时不计入消防用水量。

### （5）管网漏失及未预见水量 Q5

根据《村镇供水工程技术规范》（SL310-2019），管网漏失水量和未预见水量之和，宜按上述用水量的 10%~25%取值。

结合当地地形以及发展情况，工程设计管网漏失水量和未预见水量之和按上述用水量之和的 18%取值。项目区各村镇近、远期需水量情况见下表。



近期村镇需水量预测表

序号	供水村镇	近期 2030 年 人口 (人)	居民生活 用水量 (m <sup>3</sup> /d)	公共建筑 用水量 (m <sup>3</sup> /d)	生产用水 量 (m <sup>3</sup> /d)	管网漏失及 未预见水量 (m <sup>3</sup> /d)	总需水量 (m <sup>3</sup> /d)
1	子良镇		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	太平镇	6556	871.90	104.63	69.75	188.33	1234.61
3	所街乡	29289	3895.43	467.45	311.63	841.41	5515.93
4	杨柳乡	10574	1406.29	168.75	112.50	303.76	1991.31
5	九渡河	4758	632.83	75.94	50.63	136.69	896.09
6	维新镇	10574	1406.29	168.75	112.50	303.76	1991.31
7	维新镇 (不 过河)	9516	1265.66	151.88	101.25	273.38	1792.18
8	雁池乡	21147	2812.58	337.51	225.01	607.52	3982.62
9	磨市镇	7402	984.40	118.13	78.75	212.63	1393.92
10	大同山林 场	740	98.44	11.81	7.88	21.26	139.39
11	安乐村	529	70.31	8.44	5.63	15.19	99.57
12	木瓜峪村	2115	281.26	33.75	22.50	60.75	398.26
13	九伙坪村	2115	281.26	33.75	22.50	60.75	398.26
14	车纺村	2115	281.26	33.75	22.50	60.75	398.26
15	合计	107428	14287.92	1714.55	1143.03	3086.19	20231.70

远期村镇需水量预测表

序号	供水村镇	近期 2030 年 人口（人）	居民生活 用水量 (m³/d)	公共建筑 用水量 (m³/d)	生产用水 量 (m³/d)	管网漏失及 未预见水量 (m³/d)	总需水量 (m³/d)
1	子良镇	6602	905.80	108.70	72.46	195.65	1282.61
2	太平镇	15625	2143.72	257.25	171.50	463.04	3035.51
3	所街乡	30479	4181.77	501.81	334.54	903.26	5921.39
4	杨柳乡	11003	1509.66	181.16	120.77	326.09	2137.69
5	九渡河	4952	679.35	81.52	54.35	146.74	961.96
6	维新镇	11003	1509.66	181.16	120.77	326.09	2137.69
7	维新镇（不 过河）	9903	1358.70	163.04	108.70	293.48	1923.92
8	雁池乡	22007	3019.33	362.32	241.55	652.18	4275.37
9	磨市镇	7702	1056.77	126.81	84.54	228.26	1496.38
10	大同山林 场	770	105.68	12.68	8.45	22.83	149.64
11	安乐村	550	75.48	9.06	6.04	16.30	106.88
12	木瓜峪村	2201	301.93	36.23	24.15	65.22	427.54
13	九伙坪村	2201	301.93	36.23	24.15	65.22	427.54
14	车纺村	2201	301.93	36.23	24.15	65.22	427.54
15	合计	127199	17451.72	2094.21	1396.14	3769.57	24711.64

## 2、售水水价

根据《石门县物价局关于核定农村集中供水价格的通知》石价[2014]6号文件规定，居民生活用水实行阶梯水价，其中基本水价为 1.67 元/吨；超出基本用水量的部分按照 2.00 元/吨执行。本项目水费单价综合考虑当地阶梯水价，按平均值暂定为 1.84 元/吨。（备注：计算依据为 $(1.67+2.00)/2=1.835 \approx 1.84$ ）

# 石门县物价局文件

石价价〔2014〕6号

## 石门县物价局 关于核定农村集中供水价格的通知

各农村集中供水站：

根据《湖南省农村集中供水价格管理试行办法》（湘价服〔2013〕41号）、《常德市农村饮水安全集中供水工程运行管理办法》（常政办发〔2008〕9号）规定和全县农村集中供水成本审核情况，结合农村集中供水价格座谈会代表意见，经研究并商县水利局，现就制定全县国家农村饮水安全专项资金投资建设的农村集中供水工程供水价格等有关问题通知如下：

一、农村集中供水实行分类水价，按供水用途分为居民生活用水价格和非居民生活用水价格。农村居民居家生活、学校（幼儿园）、社会福利单位用水执行居民生活用水价格，机关事业单位和生产经营（包括规模化养殖）等用水执行非

居民生活用水价格。农村居民生活用水水费实行包干水费和超量收费相结合的水费制度，居民家庭用水量低于包干水量的，按包干水量收费；超出包干水量的用户加收超量水费；三级提水的向供水用户另行加收提水电费。

1、包干水费。每户每月 10.00 元/6 立方米。

2、超量水费。自流式供水站：居民生活用水每立方米 1.80 元（含学校、幼儿园、福利院）、非居民生活用水每立方米 2.20 元；动力（提水式）供水站：居民生活用水每立方米 2.00 元、非居民生活用水每立方米 2.40 元。

3、三级以上提水的经物价部门核准后向其供水用户按实际供水量另行加收提水电费每立方米 0.40 元。

4、供水站现行价格低于本文件规定超量水费价格的继续执行原价，未经物价部门同意不得擅自调高。

5、对农村五保户、低保户和特困户实行减免优惠，每户每月减免 3 立方米水费即每户每月用水 3 立方米以内的免费，用水 3-6 立方米收费 5.00 元；超量部分按规定收取。

二、农村集中供水工程用户入户管网建设费，可通过社会捐资和受益村组“一事一议”等途径统筹解决，必需向用户收取的，由供水单位与受益村组（单位）按不超过常德市统一规定标准之内协商确定收费标准，协商不统一的，报县物价局、水利局、减负办核定标准。农村五保户免收，低保户和特困户减半收取。

三、供水单位应与用水单位或个人签订供水合同，明确双方的权利和义务、基本水量、供水质量标准、水费结算期

限和方式以及逾期交费滞纳金等。用水户应在合同规定的期限内向供水单位足额缴纳水费，无正当理由逾期不交的，供水单位有权限制供水直至停止供水。被停止供水的用户，如需恢复用水的，应补交水费和滞纳金。除不可抗力或用户自身的过错因素外，因大修、检修等原因需临时停止或限制供水，供水单位应及时通知用户。供水单位无正当理由不能保证正常供水的，应承担相应的经济责任。

四、供水单位应在营业场所醒目位置以及用其他适当形式将各类水价、入户管网建设费标准、减免政策、文件依据及价格投诉电话 12358 等进行公示，接受社会监督；不得在公示之外加收任何费用，做好“一户一表、抄表到户、收费到户”工作；同时加强管理，努力改善服务，确保水价政策顺利实施。

五、本通知自二〇一四年七月抄见表量起执行。



主题词：农村 供水 价格 通知

抄送：市物价局。县委办，县人大办，县政府办，县政协办。  
县水利局，县财政局，县减负办，县价格监督检查局。  
各乡镇人民政府。

石门县物价局办公室

2014 年 6 月 24 日印发

石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目预期收入测算表

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
水厂收入	685.59	1,343.20	1,511.10	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00
总收入	685.59	1,343.20	1,511.10	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
水厂收入	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00
总收入	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00

续上表：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
水厂收入	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,539.08	30,263.97
总收入	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,539.08	30,263.97

## （二）项目预期成本依据

本项目成本费用按照《方法和参数》（第三版）规定进行估算。包括：原材料费用、外购燃料及动力费、工资、福利费及社会保险费、修理费用、其他费用。

### 1、原材料费用

主要为药剂费用，包括地表水需沉淀净化药剂费用和消毒药剂费，本项目水源为水厂附近水库，水质标准较好，pac 取 1500 元/吨，pam 取 6000 元/吨，消毒剂取 8000 元/吨，沙滤絮凝取 0.20 元/吨。

### 2、外购燃料及动力费

水厂耗能主要为电力消耗，本项目按每净化 1 吨自来水耗电 0.08kwh、电费按 0.8 元/kwh 计算。

### 3、工资、福利费用及社会保险费用

湖南省人力资源和社会保障厅于近日印发了《关于湖南省 2022 年调整最低工资标准的通知》（湘人社规〔2022〕6 号），决定从 2022 年 4 月 1 日起，调整全省各地最低工资标准。调整后我省月最低工资标准（适用于全日制劳动者）分三个档，分别为 1930 元/月、1740 元/月、1550 元/月；小时最低工资标准（适用于非全日制劳动者）也相应设三个档，分别为 19 元、

17 元、15 元。根据项目需要，本项目拟配置管理人员 10 人，参照《关于湖南省 2022 年调整最低工资标准的通知》相关规定同时结合项目区实际情况，运营期第一年人均工资按 5 万元/年计算，福利按工资的 14%估算。

#### 4、修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 10.00%估算。

#### 5、其他费用

本项目其他费用包括管理费用与营业费用，包括企业为管理和经营企业生产经营所发生的管理费用，二者均按照按收入总额的 1%计。

## 石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目运营成本测算表

### 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
原材料费用	142.12	243.64	243.64	243.64	243.64	243.64	243.64
外购燃料及动力费	25.04	42.92	42.92	42.92	42.92	42.92	42.92
工资、福利费及社会保险费	33.25	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
修理费用	24.97	42.80	42.80	42.80	42.80	42.80	42.80
其他费用	6.86	13.43	15.11	16.79	16.79	16.79	16.79
<b>合计</b>	<b>232.24</b>	<b>399.79</b>	<b>401.47</b>	<b>403.15</b>	<b>403.15</b>	<b>403.15</b>	<b>403.15</b>

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
原材料费用	243.64	243.64	243.64	243.64	243.64	243.64
外购燃料及动力费	42.92	42.92	42.92	42.92	42.92	42.92
工资、福利费及社会保险费	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
修理费用	42.80	42.80	42.80	42.80	42.80	42.80
其他费用	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79
<b>合计</b>	<b>403.15</b>	<b>403.15</b>	<b>403.15</b>	<b>403.15</b>	<b>403.15</b>	<b>403.15</b>

续上表：

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
原材料费用	243.64	243.64	243.64	243.64	243.64	243.64	<b>4,527.64</b>
外购燃料及动力费	42.92	42.92	42.92	42.92	42.92	42.92	<b>797.60</b>
工资、福利费及社会保险费	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	<b>1,059.25</b>
修理费用	42.80	42.80	42.80	42.80	42.80	42.80	<b>795.37</b>
其他费用	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	15.39	<b>302.64</b>
<b>合计</b>	<b>403.15</b>	<b>403.15</b>	<b>403.15</b>	<b>403.15</b>	<b>403.15</b>	<b>401.75</b>	<b>7,482.50</b>

### （三）项目预期税费预测

项目免征增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方

教育费附加全部减免。

综上所述，石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目在债券存续期内预期总收入 30,263.97 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金 22,781.47 万元。

**五、项目融资平衡情况**

**（一）项目净收益**

石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目，预期总收入 30,263.97 万元，预期总成本 7,482.50 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金为 22,781.47 万元。

**（二）项目融资还本付息情况**

石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟发行专项债券 3,000.00 万元，未来拟发行专项债券 6,000.00 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，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。

石门县西北大水厂新建项目（一期）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	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	本期融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年 9 月	-	2,400.00		2,400.00	2.46%	-	-
2025 年 11 月	2,400.00	6,600.00		9,000.00	2.46%	-	-
2026 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40



年度	期初本金	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	本期融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2027 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2028 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2029 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2030 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2031 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2032 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2033 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2034 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2035 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2036 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2037 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2038 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2039 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2040 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2041 年	9,000.00		-	9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2042 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2043 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2044 年	9,000.00			9,000.00	2.46%	221.40	221.40
2045 年 3 月	9,000.00			9,000.00	2.46%	29.52	29.52
2045 年 5 月	9,000.00			9,000.00	2.46%	81.18	81.18
2045 年 9 月	9,000.00		2,400.00	6,600.00	2.46%	29.52	2,429.52
2045 年 11 月	9,000.00		6,600.00		2.46%	81.18	6,681.18
合计		9,000.00	9,000.00			4,428.00	13,428.00

### (三) 项目融资平衡情况

石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目偿债资金来源为水厂收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 22,781.47 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.70。

## 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目	22,781.47	9,000.00	13,428.00	1.70

同时，石门县西北大水厂新建项目（一期）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。

### （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	1.47	1.70	1.92
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.75	1.70	1.64

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.47，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.64，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### **（五）现金流模拟分析**

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内每半年付息一次、到期一次性还本，并支付最后一次利息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

# 项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期							
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	42,136.82	13,000.00	411.93	685.59	1,343.20	1,511.10	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00
资本金	4,411.93	4,000.00	411.93								
债券资金流入	9,000.00	9,000.00									
运营收入	30,263.97	-	-	685.59	1,343.20	1,511.10	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00
回收固定资产余值											
流动资金回收	-										
回收土地余值	-										
现金流出	41,401.78	411.93	221.40	453.64	621.19	622.87	624.55	624.55	624.55	624.55	624.55
建设投资	13,411.93	13,000.00	411.93								
运营成本	14,561.85	-	-	232.24	399.79	401.47	403.15	403.15	403.15	403.15	403.15
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	4,428.00	-	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40
债券本金	9,000.00										
净现金流量	2,686.05	-	190.53	231.95	722.01	888.23	1,054.45	1,054.45	1,054.45	1,054.45	1,054.45
累计净现金流量	2,686.05	-	190.53	422.48	1,144.49	2,032.72	3,087.17	4,141.62	5,196.07	6,250.52	7,304.97

续上表:

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,539.08
资本金											
债券资金流入											
运营收入	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,539.08
回收固定资产余值											
流动资金回收											
回收土地余值											
现金流出	624.55	624.55	624.55	624.55	624.55	624.55	624.55	624.55	624.55	623.15	16,703.90
建设投资											
运营成本	403.15	403.15	403.15	403.15	403.15	403.15	403.15	403.15	403.15	401.75	7,482.50
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40	221.40
债券本金		-		-							9,000.00
净现金流量	1,054.45	1,054.45	1,054.45	1,054.45	1,054.45	1,054.45	1,054.45	1,054.45	1,054.45	1,055.85	-15,164.82
累计净现金流量	8,359.42	9,413.87	10,468.32	11,522.77	12,577.22	13,631.67	14,686.12	15,740.57	16,795.02	17,850.87	2,686.05

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**

本项目主管部门是石门县村镇供水工程站。

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《石门县西北大水厂新建项目（一期）建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



石门县财政局



石门县村镇供水工程站

2025 年 9 月 11 日