

## 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

2025 年湖南省政府专项债券（二十八期）共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 3,000.00 万元。其中，泸溪县 3,000.00 万元。

2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）共涉及项目 4 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 27,500.00 万元。其中，湘西州本级 18,900.00 万元，花垣县 6,700.00 万元，吉首市 1,900.00 万元。

2025 年湖南省政府专项债券（三十期）共涉及项目 4 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 10,700.00 万元。其中，保靖县 5,400.00 万元，凤凰县 3,000.00 万元，吉首市 2,000.00 万元，龙山县 300.00 万元。

具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元，年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行 期限
泸溪县	泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	3,000.00	15
湘西州本级	湖南省大兴寨水库工程	18,900.00	20
花垣县	花垣县乡镇引供水工程	6,000.00	20
花垣县	花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目	700.00	20
吉首市	吉首市农贸市场及配套基础设施建设项目	1,900.00	20
保靖县	保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	5,400.00	30
凤凰县	凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障性住房	3,000.00	30
吉首市	吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目	2,000.00	30
龙山县	龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	300.00	30
合计		41,200.00	



**2025 年湖南省政府专项债券（二十八期）  
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期  
预期收益与融资平衡方案**

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期  
拟发行 2025 年湖南省政府专项债券（二十八期）3,000.00 万  
元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	2025 年湖南省政府专项债券（二十八期）	3,000.00	15 年	泸溪县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

泸溪县位于湖南省西部，湘西州东南端，沅水中游，东至沅陵、辰溪两县，西连吉首市，北接古丈县，南界麻阳县，西南与凤凰县毗连，是湘西州的“南大门”。全县辖7镇4乡147个行政村（社区），总面积1,565.6平方公里，总人口32万人，其中农业人口占78%、少数民族人口占60%。2023年全年实现地区生产总值80.86亿元，2022-2024年，泸溪县分别实现一般预算收入5.55亿元、6.24亿元和6.97亿元，政府性基金收入分别为4.54亿元、2.03亿元和1.97亿元。

2022-2024 年泸溪县财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	82.00	80.86	81.40
城镇居民人均可支配收入（元）	30,421	31,699	32,872
一般预算收入（亿元）	5.50	6.24	6.97
政府性基金收入（亿元）	2.03	1.97	0.48
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.97	1.88	0.41
政府性基金支出（亿元）	5.87	7.43	6.31
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.95	0.40	0.70

（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
泸溪县城镇老旧小区改造配套设施建设项	项目总投 资 15,571.90 万元，项目地点位于泸溪县沅江社区、屈望社区，建设	项目拟改造 47 个老旧小区，涉及居民 2069 户，176 栋住宅建筑面积 15.72 万平方米 基础类改造：给水管 16925 米、排水管 14251 米、强电改	泸溪县住房和城乡建 设局	1、《关于批准泸溪县城镇老旧小区改造配套设施建设项目二期可行性研究报告的批复》（泸发改投〔2023〕54 号）;2、《泸溪县住房和城乡建设

目二期	期间为 2024 年 3 月-2025 年 12 月	造 11300 米、弱电改造 12200 米、道路改造 89934 平方米、供气管 7521 米、消防设施 834 套、环卫设施 98 个、照明 462 盏、适老设施 6 处。 完善类改造:停车位 23295 平方米、充电 311 个、环境整治 14729 平方米、健身器材 19 套、休闲设施 51 处。		局关于对泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期的初步设计批复》(泸建初审字〔2023〕11 号); 3、《关于泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期初步设计概算的批复》(泸发改投(2023)63 号);
-----	----------------------------	--	--	---

注：本项目已在住建部门意见项目表中审核通过，环境影响评价手续正在有序办理中。

本项目的实施，将有效改善泸溪县城内老旧小区的道路交通条件，解决排水防涝隐患，强弱电安全隐患等。提升泸溪县老旧小区居民的生活质量和小区居民的生活幸福指数，使当地居民拥有更多更直接更实在的获得感、幸福感和安全感。同时，通过老旧小区的改造，创造环境优美的生活空间，能够让社区居民的关系变得更加和谐，有助于维护社会安定团结，有助于协调社区内各方面的关系，化解不和谐因素，营造良好的生活条件。

随着社会经济的不断发展，生活水平的不断提高，生活质量的不断改善，人们对生存环境、生活环境及城市基础设施条件的要求越来越高，项目建成后将必然给人们工作和生活带来便捷。工程的实施亦对加快地区经济发展将形成显著效益，本项目具有十分重要的现实意义。

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

**项目基本情况表**

序号	名称	居民户数	建筑面积 (平方	层数	楼栋数 (栋)
----	----	------	----------	----	---------



		(户)	米)		
1	农业银行小区	62	6590	6	4
2	交通局小区	60	7140	6	3
3	轻纺工业管理局小区	20	1990	5	2
4	白沙粮站小区	45	5820	6	2
5	电力局小区	42	3128	5	2
6	农业局小区	44	4580	6	2
7	供销联社小区	30	3570	6	2
8	民贸综合公司小区	12	1068	7	2
9	烟草公司小区	36	4356	7	1
10	老建行小区	83	9844	5	3
11	县幼儿园小区	30	2550	5	1
12	纪委监委小区	20	1900	5	1
13	老地税局小区	30	4400	6	1
14	生资公司小区	11	1085	4	2
15	工商所小区	6	570	3	1
16	县政府招待所小区	18	1890	6	1
17	州广电局小区	24	2880	6	1
18	农机局小区	33	3003	7	1
19	农机公司小区	33	3003	7	1
20	五交化小区	15	1290	6	2
21	面条厂小区	6	720	4	1
22	武溪粮站小区	48	4368	7	1
23	民政局小区	24	2472	4	1
24	交警队小区	20	1800	6	1
25	原自来水小区	20	1700	6	2
26	工商局小区	10	1050	6	1
27	白沙小学小区	48	5040	6	2
28	工会小区	8	640	4	1
29	地税局小区	30	3600	5	3
30	湘运公司小区	80	6740	5	4
31	民贸一局小区	27	2700	5	3
32	广播局小区	12	1200	6	1
33	电力公司小区	42	4400	6	8

34	建行小区	58	2700	6	6
35	水电公司小区	90	3500	5	7
36	电信小区	57	5100	6	12
37	邮政小区	72	2200	5	4
38	保险公司小区	31	5500	6	8
39	妇保站小区	40	2800	6	4
40	残联小区	72	3600	7	15
41	海事局小区	29	1000	7	6
42	司法局小区	74	3800	5	5
43	检察院小区	56	2300	5	6
44	公安局小区	95	4800	5	10
45	法院小区	118	3400	6	9
46	搬运公司小区	143	4800	5	10
47	桥头小区	105	4600	6	10
合计	<b>2069</b>	<b>157187</b>	-	<b>176</b>	

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

1、项目实施后，从根本上彻底改善了项目区域环境条件，美化了项目地城镇环境。从根本上彻底改善了老旧小区居民住房条件和居住环境，充分享有城镇居民的生活水平和生活质量。泸溪县城镇老旧小区建造时间较早，老旧小区内配套设施较差。生活的便利性直接影响到居民的生活质量及生活水平满意度，直接影响了城市投资环境和居民正常生活、工作环境，制约了城市经济的发展。而项目建设有利于改善老旧社区面貌、提升老旧社区形象、提高居民群众获得感和幸福感，改善投资环境，吸引外资。

2、项目实施后，拓展了城镇空间、优化了资源配置、美化了城镇环境、完善了城镇功能、提升了城镇形象。项目

实施后，可增加职工家属就业机会。有利于优化城镇就业环境，对社会收入分配有良性影响。项目的实施在一定程度上能够帮助项目地居民就业，有利于提高当地居民的收入。

## **（二）社会效益分析**

### **（1）改善群众出行条件，美化城区形象**

项目中的道路改造为群众的出行带来便利，并能有效减少行车事故发生率；灯具设施的改善实施能够有力的保证夜晚出行的安全性，也为城区的夜晚带来一道亮丽的风景，美化城区形象；项目通过对沿街建筑的立面风貌改造，使各小区以全新的形象展示在当地居民面前，改善城市形象。

### **（2）加快城市化建设，改善小区人居环境**

项目的建设极大地改善了小区整体交通条件以及通信、通电、通网、给排水等条件，加快了城市化的建设，同时改善了街道内投资环境，为当地的第三产业发展提供了有利的条件。

### **（3）有利于和谐社会建设**

实施老旧小区改造，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。随着我国住房制度改革的不 断 深化，城镇住宅建设持续快速发展，住房市场化程度不断提高，居民住房条件总体上有了较大改善，但不少老旧小区年久失修、配套设施陈旧且不完善、环境脏乱差等问题突出。老旧小区改造惠及这



些家庭和人群，是民心所向。所以加快推进老旧小区改造对于全面落实科学发展观、构建社会主义和谐社会、切实解决民生问题有重大意义。

#### **(4) 节约资源消耗，顺应新时代发展与环保的历史趋势**

对现存的住宅进行改造是节约资源的重要手段。对旧有建筑的再利用免除了拆除带来的人力、物力的资源消耗。老旧小区住宅因为结构稳定性尚可，可以继续使用，因此对其进行改造，充分利用建筑使用功能以使其在设计年限内最大程度发挥作用，是符合新时代可持续发展要求的，是顺应时代历史趋势的做法。

所以，总的来说，推进老旧小区改造有利于稳定人心，稳定社会,稳定经济，促进发展。本项目建设社会效益十分明显，社会影响非常深远。

### **(三) 项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目合规性**

本项目资金投向领域符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

#### **2、项目成熟度**

项目已获得立项批复、初步设计及概算批复，用地规划许可、工程规划许可、施工许可、环评等前期工作正在有序开展，具备一定成熟度，具体情况如下：

(1) 《关于批准泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期可行性研究报告的批复》（泸发改投〔2023〕

54 号)；

(2) 《泸溪县住房和城乡建设局关于对泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期的初步设计批复》(泸建初审字〔2023〕11 号)；

(3) 《关于泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期初步设计概算的批复》(泸发改投(2023)63 号)；

#### **(四) 债券资金需求合理性分析**

项目计划申请发行政府专项债券 7,500.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,000.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次 15 年期债券的预测利率为 2.28%，债券存续期间的融资本息 10,089.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 17,161.62 万元，预期总成本 5,175.23 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 11,986.39 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.19。当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.02，能通过压力测试。当整个项目成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

#### **(五) 项目事前绩效评价结果**

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

控。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。本次债券存续期为 15 年，本项目在 15 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.19。结合项目现金流量预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。因此，本次债券存续期为 15 年时，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

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

项目名称	泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期				
主管部门及其编码	泸溪县住房和城乡建设局				
项目资金 (万元)	资金总额：15,571.90				
	一、地方政府债券资金：7,500.00				
	二、其他资金：8,071.90				
项目实施进度 计划	开始时间		完成时间		
	2024年3月		2025年12月		
项目实施期目标	泸溪县武溪镇47个老旧小区改造，范围内涉及居民户数2,069户，总建筑面积15.72 万 m²,小区内道路、供水、供电、供气、照明、停车场、安防等基础设施的更新改造等老旧小区配套基础设施建设。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及 单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	建筑面积	15.72万	合同



				m <sup>2</sup>	
			居民户数	2,069户	
			房屋栋数	176栋	
			资本支出	15,856.26 万元	合同
	效益指标	质量指标	质量合格率	100%	100%
		时效指标	16个月	2024.3- 2025.6	合同
		成本指标	投资控制	≤1.1倍概 算金额	泸政办发(20 20)21号文
		经济效益指 标	带动相关 产业 发展	效果显著	
		社会效益指 标	促进就业 机会	效果显著	
		生态效益指 标	改善周边环境	效果显著	
		可持续影响 指标	促进社会经济 可持续	效果显著	
		社会公众或 服务对象满 意度指标	公众社会满意 度	≥98%	≥98%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 项目投资估算

投资估算根据下列文件及资料编制：

(1)《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(国办发〔2020〕23号)；

(2)《湖南省住房和城乡建设厅湖南省发展和改革委员会湖南省财政厅关于推进全省城镇老旧小区改造工作的通知》湘建城[2020]50号；

(3)《湖南省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区

改造工作的实施意见(湘政办发〔2021〕56号)》；

(4)《湖南省城镇老旧小区改造技术导则(试行)》湘建城〔2020〕64号；

(5)《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)；

(6)《建筑设计防火规范》(GB50016-2014[2018版])；

(7)《城镇道路路面设计规范》(CJJ169-2012)；

(8)《城市道路照明设计标准》(CJJ45-2015)；

(9)《园林绿化工程施工及验收规范》(CJJ82-2012)；

(10)《建筑给水排水设计标准》(GB50015-2019)；

(11)《室外排水设计标准》(GB50014-2021)；

(12)《室外给水设计标准》(GB50013-2018)；

(13)《无障碍设计规范》(GB50763-2012)；

(14)《泸溪县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

(15)《泸溪县城市总体规划(2011—2030年)》；

(16)《泸溪县城镇老旧小区改造规划(2020-2035)》；

(17)《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

(18)《投资项目可行性研究报告编写大纲及说明》(发改投资规〔2023〕304号)；

(19)其他相关现行有关国家政策、法律法规。

项目投资总额的具体构成如下表所示：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				经济指标			占投资额	备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程量	经济指标(元)		
一	工程费用	9,412.90	3,811.10		13,224.00				83.40%	
(一)	基础类	7,954.60	3,811.10		11,765.70					
1	供排水设施	643.52	2,688.99		3,332.51					
1.1	生活给水管		334.45		334.45	m	6689	500		新增 DN110PE 管
1.2	消防给水管		716.52		716.52	m	10236	700		新增 DN100PE 管
1.3	消防栓		32.76		32.76	个	117	2800		SS100/65-1.0 消防栓
1.4	实施雨污分流	643.52	1,605.26		2,248.78					
1.4.1	铺设雨水 DN400 管		624.42		624.42	m	6518	958		
1.4.2	铺设雨水 DN500 管		88.40		88.40	m	650	1360		
1.4.3	400*400 排水暗沟修 护	90.60			90.60	m	3020	300		局部损坏修护，加盖板等
1.4.4	400*400 排水暗沟新 建	108.00			108.00	m	1800	600		损毁严重重建及新建
1.4.5	雨水检查井 D700	24.75			24.75	个	45	5500		
1.4.6	雨水检查井 D800	112.45			112.45	个	173	6500		
1.4.7	雨水检查井 D1000	23.40			23.40	个	30	7800		
1.4.8	铺设污水 DN400 管		680.04		680.04	m	5667	1200		
1.4.9	铺设污水 DN500 管		212.40		212.40	m	1416	1500		
1.4.10	化粪池	70.50			70.50	个	47	15000		化粪池容量 20 立方
1.4.11	污水检查井 D700	23.50			23.50	个	47	5000		
1.4.12	污水检查井 D800	156.00			156.00	个	240	6500		



序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				经济指标			占投资额	备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程量	经济指标(元)		
1.4.13	污水检查井 D1000	34.32			34.32	个	44	7800		
2	供电设施及管线设置	1,695.00			1,695.00	m	11300	1500		整理杂乱缆线
3	通信工程	610.00			610.00	m	12200	500		整理“四线”缆线
4	道路设施	3,703.45			3,703.45					
4.1	整治破损道路	2,264.90			2,264.90	m²	50331	450		
4.2	停车划线	24.96			24.96	个	956	261		
4.3	标志标线	31.85			31.85	处	91	3500		
4.4	小区内铺装	348.88			348.88	m²	10572	330		
4.5	人行道整治	957.36			957.36	m²	27353	350		
4.6	植草砖铺装	75.51			75.51	m²	1678	450		
5	供气设施		1,083.78		1,083.78	m	7521	1441		
6	环卫设施		18.62		18.62	个	98	1900		
7	庭院灯		96.60		96.60	个	322	3000		30W LED
8	单臂路灯		63.00		63.00	个	140	4500		75WLED 灯具
9	路灯管线	258.54			258.54	m	8618	300		
10	围墙大门	426.00			426.00					
10.1	拆除围墙	40.20			40.20	m	2680	150		
10.2	新建围墙	337.80			337.80	m	2252	1500		
10.3	大门改造	48.00			48.00	个	16	30000		
11	消防设施		18.64		18.64	个	717	260		灭火器
12	栏杆	21.50			21.50	m	430	500		仿木纹混凝土栏杆
13	适老、无障碍设施	180.00			180.00	处	6	300000		
14	沥青混凝土路	138.65			138.65	m²	3081	450		

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				经济指标			占投资额	备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程量	经济指标(元)		
15	训练场地	45.45			45.45	m²	1515	300		
16	橡胶跑道	5.40			5.40	m²	180	300		
17	升旗台	3.00			3.00	个	1	30000		
18	楼梯	1.00			1.00	个	2	5000		
19	探照灯		0.16		0.00	个	4	400		
20	文化围墙	64.40			64.40	m	322	2000		
(二)	完善类	1,458.30			1,458.30				9.20%	
1	停车设施	764.68			764.68					
1.1	非机动车停车位棚	124.03			124.03	个	272	4560		
1.2	配置充电桩	423.15			423.15	个	105	40300		120KW 落地一体式商用双枪快充直流新能源充电桩
1.3	配置充电桩	217.50			217.50	个	87	25000		40KW 直流充电桩立柱
2	休闲服务设施	22.20			22.20					
2.1	休息座椅	1.20			1.20	处	2	6000		
2.2	运动设施	2.00			2.00	处	2	10000		
2.3	宣传栏	19.00			19.00	处	47	4050		
3	环境景观整治	629.09			629.09					
3.1	公共空间	134.29			134.29	m²	5165	260		
3.2	绿化种植	277.36			277.36	m²	9564	290		原绿化修护，整理
3.3	人行通道	217.44			217.44	m	4832	450		
4	健身器材	25.50			25.50	套	17	15000		
5	棚式停车库	8.28			8.28	m²	276	300		
6	敞开式停车库	8.25			8.25	m²	275	300		

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				经济指标			占投资额	备注
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程量	经济指标(元)		
7	训练单双杠	0.30			0.30	套	2	1500		
二	工程建设其他费			1,038.36	1,038.36				6.55%	
1	建设单位管理费			135.02	135.02	项	1			财建[2016]504 号
2	建设工程监理费			185.51	185.51	项	1			湘监协[2016]2 号文
3	前期工作咨询费			35.05	35.05	项	1			计价格（1999）1283 号
4	工程勘察费			58.80	58.80	项	1			计价格[2002]10 号
5	设计费			311.26	311.26	项	1			计价格[2002]10 号
6	概算编制费			17.21	17.21	项	1			湘建价协[2016]25 号
7	工程量清单编制费			25.76	25.76	项	1			湘建价（2009）406 号
8	工程保险费			66.12	66.12	项	1			建标[2007]164 号
9	质量检验费			18.10	18.10	项	1			湘价服（2009）186 号
10	招标代理费			33.30	33.30	项	1			湘招协[2015]6 号
11	场地准备及临时设施费			132.24	132.24	项	1			建标[2007]164 号
12	公共资源交易服务收费			20.00	20.00	项	1			湘发改价服（2016）711 号
三	预备费用			1,038.30	1,038.30				8.34%	（一+二）*10%
四	建设期贷款利息			271.50	271.50				1.71%	利率按 3.62%
五	总投资	9,412.90	3,811.10	2,632.26	15,571.90				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。

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期总投资 15,571.90 万元，2025 年投入金额 10,000.00 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	2023 年及以前	2024 年	2025 年
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	15,571.90	-	5,571.90	10,000.00

其中，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	700.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
其中：专项债券金额	-	-	-	-	400.00	400.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
400.00	400.00	400.00	2,200.00	2,200.00	1,700.00	10,000.00
400.00	400.00	400.00	2,000.00	2,000.00	1,500.00	7,500.00

（二）资金筹措方案

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期的资金来源全部为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 15,571.90 万元，其中用于项目支出的自有资本金 8,071.90 万元，占投资总额的 51.84%，拟申请发行政府专项债券资金

7,500.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券 3,000.00 万元。

**泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期资金筹措表**

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	15,571.90	8,071.90	2,000.00	3,000.00	-	2,500.00	-	-	15 年

**四、项目收入和成本预测**

**（一）项目预期收入预测**

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

**项目物业可供出租出售明细情况表**

项目	物业性质	单位	数量
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	停车位	个	956.00
	充电桩	个	192.00

根据项目运营计划，本项目物业中停车位全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 20%、15%、10%，第四年起空置率恒定为 10%。

本项目建成后共有 192 个充电桩(充电桩全部用于运营，

根据市场调研得知电动汽车（快充）的额定输出功率为 60kw/h，电池容量为 90kw，则充电时间约为 1.5 小时/天/辆，考虑一个充电桩的充满 2 次电动汽车，即每天工作 3 小时，年用电量=充电桩数量\*60\*3\*365，

充电桩全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 60%、50%、40%，第四年起恒定空置率为 40%出租。

具体未来物业出租计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车位	数量（个）		765.00	813.00	860.00	860.00
充电桩	数量（KW.h）		504.58	630.72	756.86	756.86

续:

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车位	数量（个）	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00
充电桩	数量（KW.h）	756.86	756.86	756.86	756.86	756.86

续:

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
停车位	数量（个）	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00	860.00
充电桩	数量(KW.h)	756.86	756.86	756.86	756.86	756.86	756.86

停车位单价：参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2020〕801 号），对部分城区道路临时停车泊位进行收费，收费时段为每天 7 点至 22 点，前 30 分钟免费，超过 30 分钟按每半小时进行计费，中心区域每半小时收费 2.5 元，一般区域每半小时收费 2 元，每车单次单日最高收费限额 40 元。根据调查结果，各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在县市实际情况估算如下

表，各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 30 元。

**停车场停车收费情况**

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	-	15%	8	
2	0.5-1h	5.0	16%	6	4.80
3	1-1.5h	7.5	14%	5	5.25
4	1.5-2h	10.0	12%	4	4.80
5	2-2.5h	12.5	10%	2	2.50
6	2.5-3h	15.0	9%	2	2.70
7	3-3.5h	17.5	6%	2	2.10
8	3.5-4h	20.0	5%	1	1.00
9	4-4.5h	22.5	4%	1	0.90
10	4.5-5h	25.0	4%	1	1.00
11	5-5.5h	27.5	3%	1	0.83
12	5.5-10h	30.0	2%	1	0.60
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	-	17%	6	
2	0.5h-1h	1.0	15%	3	0.45
3	1h-2h	2.0	13%	2	0.52
4	2h-3h	3.0	7%	1	0.21
5	3h-4h	4.0	6%	1	0.24
6	4h 以上	5.0	42%	1	2.10
合计					30.00

根据谨慎性原则，停车位价格为平均价格，即 30 元/个/天，并在此基础上下浮 40%作为本项目的测算单价，即 18 元/个/天，本项目预期运营期内不考虑增长。

充电桩单价：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》(发改价格〔2014〕1668 号)规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在

运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和服务费组成的，基本电费约 1 元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在 1 元以内，较多是每度电收取服务费 0.8 元，也就是总价约为 1.8 元-2.0 元之间。故本项目按每度电收取服务费 0.8 元。本项目预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目物业出租价格如下：

**项目单价预测表**

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车位	元/个/年	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车位	元/个/年	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

续：

项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
停车位	元/个/年	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00
充电桩	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

综上，泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期收益=停车位数量×停车位单价+充电桩数量×充电服务单价；则计算出本项目收益如下表：

## 项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车位	-	502.61	534.14	565.02	565.02
充电桩	-	403.66	504.58	605.49	605.49
合计	-	906.27	1,038.72	1,170.51	1,170.51

续上表：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车位	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02
充电桩	605.49	605.49	605.49	605.49	605.49	605.49
合计	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51

续上表：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
停车位	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	<b>8,382.01</b>
充电桩	605.49	605.49	605.49	605.49	605.49	<b>8,779.61</b>
合计	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	<b>17,161.62</b>

## （二）项目预期成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定不动产出租收入，一般纳税人按 9%计提销项税；服务收入，一般纳税人按 6%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租、停车位收入的 12%计提房产税。

### 2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人 15 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务业工作年平均工资约为 5.71 万元，运营期第一年本项目保守按 5.72 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。



### 2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-20

字体大小：A A A | 打印本页

单位：元、%		
行 业	2023 年	增长
总 计	60277	8.1
农、林、牧、渔业	45102	11.6
采矿业	67960	14.1
制造业	65933	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	10.0
建筑业	59871	11.0
批发和零售业	53415	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	7.2
住宿和餐饮业	47938	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	10.8
金融业	84575	12.7
房地产业	52949	4.6
租赁和商务服务业	57170	10.0
科学研究和技术服务业	64326	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	1.8
教育	52470	9.2
卫生和社会工作	71262	3.2
文化、体育和娱乐业	54867	7.0
公共管理、社会保障和社会组织	-	-
说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。		

[来源：人口社统计处]

### 3、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 12.41 万 kW•h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/kW•h，经测算年电费为 8.07 万元。

### 4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投）的 0.5%估算。

## 5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 0.5%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

## 项目成本测算表

单位：万元

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬		85.80	87.52	89.27	91.06	92.88
	外购原材料						
	燃气动力		8.07	8.07	8.07	8.07	8.07
	维修费	-	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86
	销项税	-	64.35	72.66	80.93	80.93	80.93
	税金及附加	-	61.77	66.07	70.30	70.30	70.30
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	9.06	10.39	11.71	11.71	11.71
	合计	-	306.91	322.57	338.14	339.93	341.75

续上表：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	94.74	96.63	98.56	100.53	102.54
	外购原材料					

	燃气动力	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07
	维修费	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86
	销项税	80.93	80.93	80.93	80.93	80.93
	税金及附加	70.30	70.30	70.30	70.30	70.30
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	11.71	11.71	11.71	11.71	11.71
	合计	343.61	345.50	347.43	349.40	351.41

续上表：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	104.59	106.68	108.81	110.99	113.21	1,483.81
	外购原材料						-
	燃气动力	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	121.00
	维修费	77.86	77.86	77.86	77.86	77.86	1,167.90
	销项税	80.93	80.93	80.93	80.93	80.93	1,189.10
	税金及附加	70.30	70.30	70.30	70.30	70.30	1,041.74
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	11.71	11.71	11.71	11.71	11.71	171.68
	合计	353.46	355.55	357.68	359.86	362.08	5,175.23

五、项目融资平衡情况

(一) 项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 17,161.62 万元，预期总成本 5,175.23 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 11,986.39 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期拟申请政府专项债券 7,500.00 万元，本项目已发行 2025 年湖南省政府专项债券(七期)2,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,000.00 万元。本次融资利率按照 2025 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 15 年期的融资利率为 2.28%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。

泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期  
还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	2025-4	-	2,000.00	-	2,000.00		
	2025-8	2,000.00	3,000.00	-	5,000.00		
	2025-9	5,000.00	2,500.00		7,500.00	23.60	23.60
	2026	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60
	2027	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60
	2028	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60
	2029	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60
	2030	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60

	2031	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60
	2032	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60
	2033	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60
	2034	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60
	2035	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60
	2036	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60
	2037	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60
	2038	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60
	2039	7,500.00	-	-	7,500.00	172.60	172.60
	2040	7,500.00	-	7,500.00	-	149.00	7,649.00
	小计		7,500.00	7,500.00		2,589.00	10,089.00

### （三）项目融资平衡情况

本项目预计用于融资平衡的相关收益为 11,986.39 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.19。

#### 泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期

#### 收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期	11,986.39	7,500.00	10,089.00	1.19

同时，泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

#### （四）压力测试

在项目的实际项目净收益比预期项目净收益下降 10%，以及实际项目融资成本比预期项目融资成本上升 10%两种压力情景下，覆盖倍数压力测试结果如下：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.02	1.19	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.19	1.14

基于上表，当项目的实际项目净收益比预期项目净收益下降 10%时，覆盖倍数为 1.02，仍能有效覆盖项目融资本息；当实际项目融资成本比预期项目融资成本上升 10%时，覆盖倍数为 1.14，仍能有效覆盖项目融资本息。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

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增地方政府专项债券资金现金流情况分析，本项目现金流预测见下表。



## 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期															
			2024 年 及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
1	现金流入	32,733.52	6,058.90	9,513.00	906.27	1,038.72	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	
1.1	资本金	8,071.90	6,058.90	2,013.00	-	-	-	-												
1.2	债券资金流入	7,500.00	-	7,500.00	-	-	-	-												
1.3	运营收入	17,161.62	-	-	906.27	1,038.72	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	1,170.51	
2	现金流出	30,812.53	6,058.90	9,513.00	479.51	495.17	510.74	512.53	514.35	516.21	518.10	520.03	522.00	524.01	526.06	528.15	530.28	532.46	8,011.08	
2.1	建设投资	15,571.90	6,058.90	9,513.00	-	-	-	-												
2.2	运营成本	5,175.23	-	-	306.91	322.57	338.14	339.93	341.75	343.61	345.50	347.43	349.40	351.41	353.46	355.55	357.68	359.86	362.08	
2.3	融资利息	2,565.40	-	-	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	172.60	149.00	
2.4	债券本金	7,500.00				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,500.00	
3	净现金流量	1,920.99	-	-	426.76	543.55	659.77	657.98	656.16	654.30	652.41	650.48	648.51	646.50	644.45	642.36	640.23	638.05	-6,840.57	
4	累计净现金流量		-	-	426.76	970.31	1,630.09	2,288.07	2,944.23	3,598.54	4,250.95	4,901.43	5,549.95	6,196.45	6,840.91	7,483.27	8,123.50	8,761.56	1,920.99	

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**

### **(一) 潜在风险**

本项目建设具有较大的经济和社会效益，但也存在一定的风险，主要风险有：

(1)工程技术风险。主要包括设计、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性将会给项目带来不同的风险。

(2)投资估算风险。主要来自工程方案变更的工程量增加、工期延长，人工、材料、机械费的提高等。

(3)社会影响风险。是指项目与所在地互适程度可能出现的问题，对社会各利益集团、当地组织机构及文化环境带来的负面影响。

(4)资金筹措风险。本项目投资较大，因此筹措方面的风险主要表现为资金不落实，造成项目不能顺利进行。

### **(二) 应对措施**

针对不同的风险类别，可采取不同的措施以降低或消除风险。

(1)工程技术方面。设计时基础资料要尽量详尽准确，施工前期准备工作要做细，工期安排要合理，要避免雨季开挖沟槽，不允许低于成本的投标单位中标。

(2)投资估算方面。施工招标文件应写明非政策性材料上涨不能作为调整合同价的依据。

(3)社会影响方面。与当地公安、消防、防疫等部门加强联系，共同创造良好的施工环境。

(4)资金筹措方面。对项目进度根据筹措情况适时进行调整。如在建设期间因施工进度的原因，造成在某二期间内需大量资金支持时，将采用短期融资的方式获得银行资金支持。

## **七、还款保障措施**

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

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指泸溪县住房和城乡建设局。

主管部门负责按照保障性安居工程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。

（以下无正文，为盖章页）

(本页无正文，为《2025 年湖南省政府专项债券(二十八期)  
泸溪县城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目二期预期  
收益与融资平衡方案》盖章页)



泸溪县住房和城乡建设局



2025 年 9 月 11 日

# 2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）

## 湖南省大兴寨水库工程项目

### 预期收益与融资平衡方案

湖南省大兴寨水库工程项目拟发行2025年湖南省政府专项债券（二十九期）18,900.00万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行 金额	本次发行 期限	实施机构
湖南省大兴寨水库工程	2025 年湖南省政府专项 债券（二十九期）	18,900.00	20 年	湘西土家族苗族 自治州水利局

# 一、项目概况

## （一）区域介绍

湘西土家族苗族自治州位于湖南省西北部，地处湘鄂黔渝四省市交界处。1952年8月成立湘西苗族自治区，1955年改为湘西苗族自治州，1957年9月成立湘西土家族苗族自治州。现辖7县、1市、1个经济开发区，有115个乡镇（街道）。国土面积1.55万平方公里，总人口298万人，其中以土家族、苗族为主的少数民族占80%。湘西是习近平总书记精准扶贫重要论述的首倡地，是国家西部开发、国家承接产业转移示范区、武陵山片区区域发展地区，是湖南省唯一的少数民族自治州。

2022-2024年，湘西土家族苗族自治州全州分别实现一般公共预算收入21.22亿元、23.15亿元和19.63亿元，政府性基金收入分别为3.19亿元、0.53亿元和0.34亿元，其中国有土地出让收入分别为2.79亿元、0.36亿元和0.27亿元。

2022-2024年湘西土家族苗族自治州财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	817.50	825.90	855.95
城镇居民人均可支配收入（万元）	3.14	3.30	3.43
一般公共预算收入（亿元）	21.22	23.15	19.63
政府性基金收入（亿元）	3.19	0.53	0.34
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.79	0.36	0.27
政府性基金支出（亿元）	16.62	17.60	14.7
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.18	0.35	0.15

## （二）项目基本信息

项目基本情况表



项目名称	项目概况	建设内容	主管部门	批复文件
湖南省 大兴寨 水库工 程	项目总投资 511,350.00 万 元,项目地点位 于吉首市矮寨 镇和花垣县补 抽乡境内,建设 期间为 2022 年 5 月-2025 年 12 月。	该工程主要建设内容包括 枢纽、供水和灌区三个部 分,为 II 等大(2)型水库工 程。水库最大坝高 68.5 米, 总库容 11320 万立方米,防 洪库容 4917 万立方米,调 节库容 8650 万立方米,死 库容 1130 万立方米。水库 平均日供水量 28.5 万立方 米。设计灌溉面积 2.47 万 亩,多年平均灌溉水量 811 万立方米。工程建设涉及搬 迁安置人口 4802 人。	湘西土 家族苗 族自治 州水利 局	1.湖南发改委《关于湖南省大兴寨水库工程可行性研 究报告批复》(湘发改农〔2022〕367 号); 2.湖南省水利厅关于《湖南省吉首市大兴寨水库工程 建设征地移民安置规划报告》的批复(湘水函〔2021〕 335 号); 3.湖南省自然资源厅《用地预审与选址意见书》(用 字第 430000202200018 号); 4.湘西自治州生态环境局《关于湖南省吉首市大兴寨 水库工程环境影响报告书的批复》(州环评〔2021〕 37 号); 5.湘西州交通局关于大兴寨水库工程航道通航条件影 响评价审批事项的报告、湖南省水利厅《关于大兴寨 水库工程导流隧洞初步设计专项报告的批复》(湘水 函〔2022〕119 号); 6.湘西自治州《吉首市大兴寨水库工程项目社会稳定 风险评估备案意见书》(州政法〔2021〕13 号)

根据发展规划,在今后 15 年~20 年时间内,吉首市的国民经济将继续保持高速发展势头,各行业的需水量将大幅度增加。此外,吉首市周边乡镇集中供水设施不完善,缺乏统一协调的规划和建设,部分乡镇自建有水厂和供水管网,有的分片打井取水,水质监管难以落实,供水保证率也不高。部分乡镇已出现不同程度的饮水困难问题。根据需水预测分析,到 2035 年,吉首市中心城区及周边乡镇的需水量将达到约 30 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ,扣除中水回用后还需供水水源提供水量约 28.5 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ,现有水源供水规模无法满足规划水平年用水需求,应积极稳妥的开辟新的供水水源。

根据 2012 年编制的《吉首市给水专项规划》,为了满

足吉首未来发展用水需求，在大兴寨水库建成之后，在跃进水库附近新建大兴水厂，吉首市中心城区的供水任务主要由大兴水厂承担，水源为大兴寨水库。大兴寨水库供水规模为28.5万 t/d，可以解决吉首市城区及周边乡镇水资源供需矛盾，是保障吉首市城区及周边乡镇用水安全的需要。

湖南省大兴寨水库工程项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

1、本项目建设有利于促进第三产业发展，缓解地区就业压力。

吉首市在着眼于旅游发展时，也十分注重对水生态环境及其资源的保护与开发，本项目涉及的流域整治集灌溉、防洪以及渔业、旅游为一体，不仅有利于实现防洪抗旱，调节水资源，解决城市缺水问题，对改善生态环境和发展生态旅游也具有重要的作用。

本项目建成后，通过推动生态旅游发展，有利于促进第三产业及相关产业的发展，符合可持续发展观。生态旅游业作为劳动密集型产业，可以扩大就业，促进农村劳动力的就近转移，一定程度上可缓解居民就业压力。

2、本项目建设有利于带动农村经济发展，缩小城乡差距

本项目建设能够在增加旅游收益的同时促进当地居民

生活条件的改善，形成一个良性循环的发展模式。如今老区内交通不便，发展生态旅游可以促进当地交通业的发展，加强城乡之间的联系，同时通过城市的示范和推动作用，带动农村地区的经济发展，逐步缩小城乡差距，促进当地产业转型和经济发展。

## **（二）社会效益分析**

### **1、改善水生态环境**

吉首市未来发展围绕“生态立市、工业强市、旅游兴市”展开，随着工农业的快速发展，以及两岸群众生产生活的需要，这将与“生态立市、旅游兴市”的路线背道而驰。

大兴寨水库预留一定的生态备用库容，可在吉首市未来发展中，为下游补水改善水生态环境，为未来城市生态发展留有余地。

### **2、构建吉首农业抗旱保障体系**

项目区属丘陵地区，虽然年降雨量充沛，但年际与年内变化大，时空分布不匀，稍遇干旱就受到严重的威胁，导致减产甚至失收。当地现有水利设施少，而且调蓄能力差，稍遇干旱年份就受到严重的威胁，导致减产甚至失收，每当发生旱灾，溪河断流泉井于枯。

大兴寨灌区位于吉首市西南部，设计灌溉面积 2.47 万亩，其中新增灌溉面积 2.12 万亩。建设大兴寨水库是吉首农业抗旱保障体系的需要，是促进农业发展的需要。

### **(三) 项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目合规性**

本项目资金投向领域为水利领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

#### **2、项目成熟度**

项目已完成立项及可研报告批复工作、初步设计及概算批复、用地规划许可、施工许可等前期手续。具有较高的成熟度，具体批复如下：

1.湖南发改委《关于湖南省大兴寨水库工程可行性研究报告批复》（湘发改农〔2022〕367号）

2.湖南省水利厅关于《湖南省吉首市大兴寨水库工程建设征地移民安置规划报告》的批复（湘水函〔2021〕335号）。

3.湖南省自然资源厅《用地预审与选址意见书》（用字第430000202200018号）；

4.湘西自治州生态环境局《关于湖南省吉首市大兴寨水库工程环境影响报告书的批复》（州环评〔2021〕37号）。

5.湘西州交通局关于大兴寨水库工程航道通航条件影响评价审批事项的报告、湖南省水利厅《关于大兴寨水库工程导流隧洞初步设计专项报告的批复》（湘水函〔2022〕119号）；

6.湘西自治州《吉首市大兴寨水库工程项目社会稳定风险评估备案意见书》（州政法〔2021〕13号）。

项目具有较高的成熟度。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

本次拟申请政府专项债券 18,900.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，本次 20 年期债券的预测利率为 2.46%，债券存续期间的融资本息 148,298.80 万元。债券存续期内，项目预期总收入 236,862.36 万元，预期总成本 48,790.21 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 188,072.15 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.27。当整个项目的净收益下降 10% 的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.11，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10% 情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.24，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

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

#### **（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。本次债券发行期限为 20 年。结合项目收入预测表及成本预测表，本项目在 20 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.27，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。  
因此，本次债券存续期为 20 年时，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

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

项目编码				2112-430000-04-01-834969		项目名称		湖南省大兴寨水库工程		
主管部门及代码				湘西土家族苗族自治州水利局						
拟申请债券资金总额（万元）				110,000.00						
其中：以前年度已发行金额				70,000.00						
本年度拟发行金额				18,900.00						
绩效目标	中长期目标									
	目标 1：项目建成后，水库最大坝高 68.5 米,总库容 11320 万 m³，防洪库容 4917 万 m³，调节库容 8650 万 m³，死库容 1130 万 m³。水库平均日供水量 28.5 万 m³。设计灌溉面积 2.47 万亩，多年平均灌溉水量 811 万 m³。工程建设涉及搬迁安置人口 4802 人。									
	目标 2：通过合理化运营，获得项目预期运营收益，实现项目投资回报。									
一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值			指标确定依据	评（扣）分标准	基准分	评分情况
				符号	值	单位				
产出指标	数量指标	资产形成	用以反映项目形成资产情况	项目是否按计划形成相应数量国有资产。	511,350.00	万元	项目总投资	符合或提前于项目投资进度计划得满分；晚于或少于投资进度计划，每降低 10%扣	10	10

								1 分。		
		实际完成率	项目实施的 实际产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度	实际完成率=(实际产出数/计划产出数)×100%。 实际产出数：一定时期（本年度或项目期）内项目实际提供的公共产品和服务数量。 计划产出数：项目绩效目标确定的在一定时期（本年度或项目期）内计划产出的产品或提供的服务数量。	100%	/	项目实际完成进度与计划进度的比值	符合或提前于项目进度计划得满分；晚于或少于投资进度计划，每降低 10%扣 1 分。	10	10
	质量指标	质量达标率	项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核项目产出质量目标的实现程度。	质量达标率=(质量达标产出数/实际产出数)×100%。 质量达标产出数：一定时期（本年度或项目期）内实际达到既定质量标准的公共产品或服务数量。既定质量标准是指项目单位设立绩效目标时依据计划标准、行业标准、历史标准或其他标准而设定的绩效指标值。	100%	/	质量达标产出数与实际产出数的比值	质量达标产出数与实际产出数的比值在 95%以上得满分；每降低 5%扣 1 分	15	15
	时效指标	完成及时性	项目实际完成时间与计划完成时间	实际完成时间：项目单位完成该项目实际所耗用的时间。 计划完成时间：按照项目实施计划或相关规定完成	36	月	项目实际完成时间与计	差值等于或小于 0 得满分，每多出 10 天时间扣 1 分。	10	10

			的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。	该项目所需的时间。			划完成时间的差值			
	成本指标	建设成本	完成项目计划工作目标的实际成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目建设成本节约程度。	建设成本节约率=〔（计划建设成本-实际建设成本）/计划成本〕×100%。	1%	/	建设成本节约值计算得出	成本节约率每增加 5%得 1 分，满分 10 分	10	10
		运营成本	项目运营期间实际成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目运营成本节约	运营成本节约率=〔（计划运营成本-实际运营成本）/计划成本〕×100%。	1%	/	运营成本节约值计算得出	成本节约率每增加 5%得 1 分，满分 5 分	5	5



			程度							
效益指标	经济效益指标	项目直接经济效益	项目自身因运营产生的运营收入、收益等直接经济价格符合或超出预期	项目运营收入大于或等于预期目标收入；项目收益大于或等于预期目标收益。	0	万元	项目实际收益与预期目标收益的差值	项目实际收益与预期目标收益的差值大于或等于 0 得满分,每降低 100 分扣 1 分	10	10
		项目内部间接经济效益	因项目运营产生的间接收益	项目内部间接经济效益实际情况大于 0	0	万元	项目取得有利的内部间接经济效益且利差大于 0	项目取得有利的内部间接经济效益且利差大于 0, 得 3 分； 每增加 100 万得 1 分, 满分 5 分。	5	3
	社会效益指标	社会效益价值体现	社会效益是指项目实施后为社会所作的贡献,也称外部间接经济效益	项目外部间接经济效益大于 0	0	万元	项目取得有利的外部间接经济效益且利差大于 0	项目取得有利的外部间接经济效益且利差大于 0, 得 3 分； 每增加 100 万得 1 分, 满分 5 分。	5	3

	生态效益指标	生态效益价值体现	项目实施中对资源的消耗和对生态环境的影响情况	经济效益指标对环境冲击指标的比值。采用综合评价法得出。	1	/	经济效益指标对环境冲击指标的比值大于1	经济效益指标对环境冲击指标的比值大于或等于1得满分,每降低5%扣1分。	5	5
	可持续影响指标	可持续影响	用以反映项目支持国家重大区域发展战略情况	项目是否支持国家重大区域发展战略。	/	/	项目符合并支持国家重大区域发展战略。	符合要求得满分5分,不符合要求扣除全部分数。	5	5
满意度指标	服务对象满意度指标	满意度	社会公众或服务对象对项目实施效果的满意程度。	社会公众或服务对象是指因该项目实施而受到影响的部门、群体或个人。一般采取社会调查的方式。	100%	/	社会调查结果	满意度达到90%以上可得满分;每降低5%扣1分。	10	10
合计									100	96

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

投资估算根据下列文件及资料编制：

编制办法和费用标准执行水利部水总[2014]第 429 号文

印发的《水利工程设计概(估)算编制规定》(以下简称“编制规定”),办水总[2016]132号文印发的《水利工程营业税改征增值税计价依据调整办法》(以下简称“调整办法”),水利部办公厅办财务函[2019]448号文颁发的《关于调整水利工程计价依据增值税计算标准的通知》。

建筑工程执行水利部水总[2002]116号文发布的《水利建筑工程概算定额》及水利部水总[2005]389号文发布的《水利工程概预算补充定额》;安装工程执行2002年水利部颁《水利水电设备安装工程概算定额》;施工机械台时费执行水利部水总[2002]116号文发布的《水利工程施工机械台时费定额》。财政部、税务总局财税[2018]32号文颁发的《关于调整增值税税率的通知》。

项目投资总额的具体构成如下表所示:

湖南省大兴寨水库工程项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算总值（万元）				技术经济指标			比例（%）	备注
		枢纽工程	引水工程	其他费用	小计	单位	数量	指标		
一	工程费用	132,566.00	61,130.27		193,696.27				37.88	
1	建筑工程	73,003.22	37,948.40		110,951.62					
1.1	挡水工程	50,637.02			50,637.02					
其中	混凝土坝工程	40,784.15			40,784.15	m³	330753			
	下游消能区防护	9,852.87			9,852.87	m³	66193			
1.2	引水工程（混凝土）	293.09			293.09	m³	2435			
1.3	升鱼机工程	417.28			417.28	套	1			
1.4	灌溉渠道供水管工程		32,765.74		32,765.74					含隧洞工程、渡槽工程、倒虹吸工程、明渠工程
1.5	交通工程	15,883.20	2,736.55		18,619.75					
1.6	配套用房	2,396.34	639.04		3,035.38					
1.7	供电设施工程	844.44	0.00		844.44					
1.8	其他建筑工程	2,531.85	1,807.07		4,338.92					
2	安装工程	5,071.25	550.63		5,621.88					
2.1	阀室设备及安装工程	860.40			860.40					
2.2	供电设备及安装工程	183.22			183.22					
2.3	公用设备及安装工程	1,949.12			1,949.12					
2.4	智慧水利工程	2,078.50	550.62		2,629.12					
3	金属结构设备	3,444.14	100.63		3,544.77					

序号	工程或费用名称	估算总值（万元）				技术经济指标			比例（%）	备注
		枢纽工程	引水工程	其他费用	小计	单位	数量	指标		
4	施工临时工程	12,980.48	7,022.55		20,003.03					
<b>5</b>	<b>独立费</b>	<b>26,015.94</b>	<b>9,950.76</b>		<b>35,966.70</b>					
5.1	建设管理费	3,913.72	1,891.73		5,805.45					
5.2	工程建设监理费	1,648.25	709.06		2,357.31					
5.3	生产准备费	880.09	422.66		1,302.75					
5.4	科研勘测设计费	19,148.63	6,722.01		25,870.64					
5.5	其它	425.25	205.30		630.55					
6	基本预备费	12,051.50	5,557.30		17,608.80					
<b>二</b>	<b>建设征地移民补偿投资</b>	<b>283,772.29</b>	<b>12,435.71</b>		<b>296,208.00</b>				<b>57.93</b>	
2.1	农村部分补偿费	136,634.10	7,034.68		143,668.78					
2.2	工业企业补偿费	1,075.85			1,075.85					
2.3	专业项目补偿费	61,842.90			61,842.90					
2.4	库底清理费	1,338.38			1,338.38					
2.5	其他费用	24,593.34	998.93		25,592.27					
2.6	基本预备费	27,109.10	1,125.54		28,234.64					
2.7	有关税费	31,178.59	3,276.56		34,455.15					
<b>三</b>	<b>环境保护工程投资</b>	<b>6,615.20</b>	<b>1,095.95</b>		<b>7,711.15</b>				<b>1.51</b>	
<b>四</b>	<b>水土保持工程投资</b>	<b>5,317.60</b>	<b>2,231.18</b>		<b>7,548.78</b>				<b>1.48</b>	
<b>五</b>	<b>静态总投资</b>	<b>428,271.09</b>	<b>76,893.11</b>		<b>505,164.20</b>				<b>98.79</b>	五=一+二+三+四
<b>六</b>	<b>建设期利息</b>			<b>6,043.00</b>	<b>6,043.00</b>				<b>1.18</b>	

序号	工程或费用名称	估算总值（万元）				技术经济指标			比例（%）	备注
		枢纽工程	引水工程	其他费用	小计	单位	数量	指标		
七	铺底流动资金			142.80	142.80				0.03	
八	总投资	428,271.09	76,893.11	6,185.80	511,350.00				100.00	八=六+七
	占投资额（%）	83.75	15.04	1.21	100.00					

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。湖南省大兴寨水库工程项目总投资 511,350.00 万元，2025 年投入金额 211,350.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

湖南省大兴寨水库工程项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2022年 及以前	2023年	2024年	2025年
湖南省大兴寨水库 工程	511,350.00	10,000.00	90,000.00	200,000.00	211,350.00

本项目将于 2025 年底前完成专项债资金的实际投入使用，2025 年月度投资计划如下表所示：

2025 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
投资金额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-
7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
20,000.00	20,000.00	15,350.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	211,350.00
-	-	-	6,300.00	6,300.00	6,300.00	18,900.00

### （二）资金筹措方案

湖南省大兴寨水库工程项目的资金来源全部为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 511,350.00 万元，其中，用于项目支出的自有资本金 422,450.00 万元，占投资总额的 82.61%；拟申请发行政府专项债券资金 88,900.00 万元。湖南省大兴寨水库工程项目已发行 2023 年湖南省农林水利专

项债券（四期）-2023 年湖南省政府专项债券（十六期）20,000.00 万元，发行利率 3.75%；2023 年湖南省农林水利专项债券（七期）-2023 年湖南省政府专项债券（三十一期）25,000.00 万元，发行利率 3.72%；2023 年湖南省农林水利专项债券(十一期)-2023 年湖南省政府专项债券（六十一期)15,000.00 万元，发行利率 3.56%；2024 年湖南省政府专项债券(八期)10,000.00 万元，发行利率 2.91%。本次拟申请发行 18,900.00 万元。

湖南省大兴寨水库工程项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
湖南省大兴寨水库工程	511,350.00	422,450.00	70,000.00	18,900.00	-	-	-	-	20 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

湖南省大兴寨水库工程项目收益主要来源于供水收入。

按本项目的可研批复文件及可研报告等资料，根据吉首供水水源现状和给水专项规划，大兴寨水库建成后，受水区主要供水水源为大兴寨水库，考虑为未来城市发展留有余地，大兴寨水库供水规模按照 28.5 万 m³/d 计。目前大兴寨水库



供水规模设计为 28.5 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ，该项目已取得《湖南省水利厅关于吉首市大兴寨水库工程取水许可申请的批复》（湘水函【2021】337 号），基本同意工程取水量成果，同意工程城镇公共供水规模为 28.5 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ，同时根据《湖南省吉首市大兴寨水库工程水资源论证报告书》审查意见，基本同意报告书用水合理性分析及节水评价结论。

# 湖南省水利厅

湘水函〔2021〕337号

## 湖南省水利厅关于吉首市大兴寨水库工程 取水许可申请的批复

湘西土家族苗族自治州国有资产投资经营有限责任公司：

你公司提出关于办理吉首市大兴寨水库工程取水许可申请的相关资料收悉。经审查，申请资料齐全，符合法定要求。根据《取水许可和水资源费征收管理条例》（国务院令第460号）、《取水许可管理办法》（水利部令第34号）和《湖南省取水许可和水资源费征收管理办法》（湖南省人民政府令第166号）等相关规定，现批复如下：

一、根据审定的《湖南省吉首市大兴寨水库工程水资源论证报告书》（报批稿）和其审查意见（见附件1），基本同意大兴寨水库工程坝址选址吉首市矮寨镇和花垣县补抽乡，工程取水水源为明河干流。

二、基本同意工程取水水量成果。工程多年平均年取水量为11145万 $\text{m}^3$ ，取水用途为城镇公共供水、农业灌溉供水和生态补

— 1 —

水。其中，大兴寨灌区设计灌溉面积2.47万亩，灌溉取水量811万 $\text{m}^3$ ，灌溉设计保证率为85%，灌溉范围为矮寨镇、石家冲街道及乾州街道的明河干支流和万溶江流域沿江沿线耕地；工程城镇公共供水规模为28.5万 $\text{m}^3/\text{d}$ ，年取水量为10334万 $\text{m}^3$ ，供水范围为吉首市城区、湘西高新区及矮寨镇、马坝镇、河溪镇等周边乡镇，设计供水保证率为97%。农业灌溉和城镇公共供水取水口位于大坝泄水建筑物左侧的10#挡水坝段。

三、基本同意工程坝址处取水及可供水量、水质分析计算方法和成果。经水文分析计算，工程取水断面多年平均流量为12.2 $\text{m}^3/\text{s}$ ，年径流量为3.85亿 $\text{m}^3$ ，来水经水库调节可满足工程取水水量要求。取水河段水质现状年为Ⅲ类，可满足工程取水水质要求。你公司在工程施工期和运行期应认真落实各项资源管理和生态环境保护措施，加强库区水质监测，严格控制灌区内各类污染源，建立突发性水污染事件应急机制，确保库区、供水工程及灌区用水安全。

四、基本同意工程退水分析成果。大兴寨水库灌区工程灌溉回归水分散进入灌区附近河流后汇入明河干流及部分支流；水库管理区生活污水经处理后回收利用。施工期生产废水和生活污水应经废水处理设施处理后回用。

五、为保障水库下游河道生态及两岸群众生产、生活用水安全，

— 2 —

附件

## 《湖南省吉首市大兴寨水库工程 水资源论证报告书》审查意见

2021年9月28日，湖南省水利厅在长沙市主持召开了《湖南省吉首市大兴寨水库工程水资源论证报告书》（以下简称《报告书》）审查会。参加会议的有特邀专家、厅相关处室、省水资源中心、湘西土家族苗族自治州水利局、吉首市水利局、花垣县水利局、湘西土家族苗族自治州国有资产投资经营有限责任公司（业主单位）、中国电建集团中南勘测设计研究院有限公司和长江勘测规划设计研究有限责任公司（报告编制单位）等单位的代表。与会专家和代表听取了业主单位、报告编制单位关于项目及《报告书》主要内容的汇报，经审查讨论，提出了专家意见。会后，报告编制单位按专家意见对《报告书》进行了修改、补充和完善，经与会专家复核确认，形成《湖南省吉首市大兴寨水库工程水资源论证报告书（报批稿）》（以下简称《报告书（报批稿）》）。经审查，该《报告书（报批稿）》基本符合相关规程规范的要求，主要意见如下：

### 一、基本情况

大兴寨水库枢纽工程位于湘西土家族苗族自治州吉首市矮寨镇和花垣县补抽乡境内，武水干流明河段上游，坝址位于大龙洞

范围为大兴寨水库坝址以上流域；取水影响范围为大兴寨水库库区、坝址至万溶江与明河汇合口以上明河干流流域，涉及武水吉首保留区和武水吉首开发利用区；退水影响范围为坝址至万溶江与明河汇合口以上明河干流、万溶江。

### 四、水资源及其开发利用状况分析

基本同意《报告书（报批稿）》对分析范围内区域水资源及其时空分布、水资源质量、区域水资源开发利用现状和存在问题的分析。

### 五、用水合理性分析（节水评价）

1. 基本同意《报告书（报批稿）》用水合理性分析及节水评价结论。

2. 工程施工期生产、生活用水取自明河，考虑回用核减后的施工期总取水量293.36万 $\text{m}^3$ 。

3. 规划水平年（2035年）工程年取水量11145万 $\text{m}^3$ ，其中城镇供水10334万 $\text{m}^3$ ，灌溉供水811万 $\text{m}^3$ 。

4. 基本同意本工程最小下泄生态流量分析。大兴寨水库建成后，在非鱼类繁殖期（9月~次年3月）最小下泄流量为1.22 $\text{m}^3/\text{s}$ ；在鱼类繁殖期（4月~8月）最小下泄流量为3.66 $\text{m}^3/\text{s}$ 。同时当吉首水文站断面流量小于4.2 $\text{m}^3/\text{s}$ 时，大兴寨水库需进行补水。

### 六、取水水源可靠性论证

基本同意《报告书（报批稿）》取水水源可靠性论证的结论。取水水源满足城镇供水、灌溉等取水量和水质要求；工程取水口高

— 7 —

供水需求预测：供水范围内的需水量预测包括居民综合生活用水、工业用水、公共设施用水及其他用水水量的预测，根据预测成果，2025年、2030年、2035年受水区总需水量

为 24.61 万 m<sup>3</sup>/d、25.87 万 m<sup>3</sup>/d、30.41 万 m<sup>3</sup>/d。

受水区需水量预测表

单位：万 m<sup>3</sup>/d

项目	2025 年	2030 年	2035 年
工业用水量	9.47	9.07	11.43
公共设施用水量	0.90	1.12	1.24
净用水量合计	16.76	19.60	23.04
水厂自用水	1.68	1.96	2.30
管网漏损	1.68	1.96	2.30
不可预见水量	2.01	2.35	2.76
总需水量	24.61	25.87	30.41

根据需水预测和再生水回用量分析，2025 年、2030 年、2035 年吉首市中心城区及周边乡镇供需水量平衡分析见下表：

供需水量平衡分析表

单位：万 m<sup>3</sup>/d

项目	2025 年	2030 年	2035 年	备注
总需水量	24.61	25.87	30.41	平衡节点为水厂前端面
再生水回用量	2.09	2.32	2.83	
缺水量	22.53	23.55	27.58	
需大兴寨供水水量	23.46	24.53	28.15	节点为大兴寨出库断面，考虑为 2% 的输水损失

2025 年、2030 年、2035 年受水区总需水量分别为 24.61 万 m<sup>3</sup>/d、25.87 万 m<sup>3</sup>/d、30.41 万 m<sup>3</sup>/d，除去再生水回用量，2025 年、2030 年、2035 年受水区需大兴寨提供水量分别为

23.46 万 m<sup>3</sup>/d、24.53 万 m<sup>3</sup>/d、28.15 万 m<sup>3</sup>/d(大兴寨出库水量)。

湖南省大兴寨水库工程的供应原水预测是根据吉首市中心城区及周边乡镇供需水量，以及水厂需水量来预测的，预测每日原水需求为 28.5 万 m<sup>3</sup>/日，自来水厂的需求受淡旺季影响不大，故本项目供水业务不考虑淡旺季的影响。预计每月检修两天，年检修天数按 24-25 天，故全年供水天数按 340 天计算。根据国务院印发的《水污染防治行动计划》要求，2022 年全国公共供水管网漏损率控制在 10%以内，故本项目的管网漏损率预计为 10%。第一年取最大供水量的 70%，第二年取最大供水量的 80%，第三年取最大供水量的 90%，从第四年开始取最大供水量。则在债券存续期项目供水量详见下表：

项目数量预测表

项目	预测	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
供水-原水	数量（万吨）				6,783.00	7,752.00

续：

项目	预测	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
供水-原水	数量（万吨）	8,721.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00

续：

项目	预测	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
供水-原水	数量（万吨）	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00

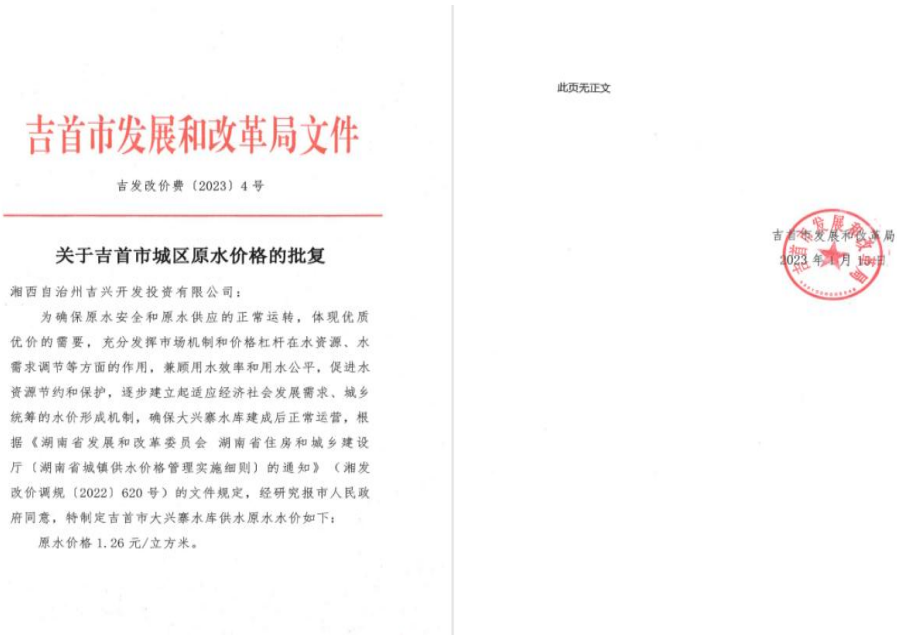
续：

项目	预测	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
供水-原水	数量（万吨）	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00	9,690.00

原水单价：参照周边同类型项目的数据，项目单位提供

的两个同类型项目收费情况如下：

序号	项目名称	供应原水水价标准
1	湖南省涔天河水库扩建工程灌区项目	水库供应原水水价 1.26 元/m <sup>3</sup>
2	永州市毛俊水库项目	水库供应原水水价 1.26 元/m <sup>3</sup>



参照上述案例及政府定价文件，根据吉发改价费（2023）4号文件规定的原水价格，本项目供应原水水价应按 1.26 元/m<sup>3</sup>考虑，并根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长。

项目单价预测表

项目	预测	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
原水	元/吨	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26

续：

项目	预测	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
原水	元/吨	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26

续：

项目	预测	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
原水	元/吨	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26

续：

项目	预测	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
----	----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

项目	预测	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
原水	元/吨	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26

综上，湖南省大兴寨水库工程项目收益=供水量×单价；  
则计算出本项目收益如下表：

项目收入预测表

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
供水			8,546.58	9,767.52	10,988.46
合计			<b>8,546.58</b>	<b>9,767.52</b>	<b>10,988.46</b>

续：

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
供水	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40
合计	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>

续：

项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
供水	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40
合计	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>

续：

项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
供水	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	<b>236,862.36</b>
合计	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>236,862.36</b>

## （二）项目预期成本预测

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

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、原材料、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：供水业务收入，一般纳税人按 6%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 25 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，水生产和供应业工作年平均工资约为 5.74 万元，运营期第一年本项目保守按 5.75 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。



湖南省统计局

Hunan Provincial Bureau of Statistics

站内 | 站群 | 图片 | 视频 | 文件 | 互动 | 服务 | 国家数据

请输入搜索关键词

搜索

首页

机构职能

动态要闻

数据解读

政务公开

政务服务

互动交流

专题专栏

首页 > 数据解读 > 统计数据

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-06-20 字体大小： 打印本页

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

### 3、外购原材料

水资源费：根据《湖南省物价局、湖南省财政厅、湖南省水利厅关于调整水资源费征收标准的通知》（湘价费【2013】104号），农业灌溉用水水资源费减免，城市生活和工业供水水资源费按 0.08 元/m<sup>3</sup>。则本项目外购原材料费用为 697.68 万元/年。

政策查询网址：[http://www.taojiang.gov.cn/25107/25864/content\\_971260.html](http://www.taojiang.gov.cn/25107/25864/content_971260.html)。

二、下列取水暂不征收水资源费：

1、农业生产和农民生活取水；

2、保证矿井等地下工程施工和生产安全必须进行临时应急取（排）水的；

3、预防或为消除对公共安全和公共利益危害临地应急取水的。

三、水资源费的征收，由水行政主管部门按《湖南省水资源费征收使用管理实施办法》（湘财综〔2009〕32号）规定执行。

#### 湖南省水资源费征收标准

单位：元/立方米

元/千瓦小时

水源	取水用途	收费标准
地表水	1、工业取水	0.10
	2、生活取水	0.10
	3、城市公共供水取水	0.08
	4、水力发电取水	0.003
	5、火力发电贯流式冷却取水	0.003
	6、火力发电闭式循环取水	0.001
	7、特种行业取水（洗浴、高尔夫球场等）	0.20



#### 4、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 400.00 万 kW·h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/kW·h，经测算年电费为 260.00 万元。

#### 5、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.1%估算。

#### 6、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目运营成本预测表

单位：万元

项目	成本分类	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
湖南省大兴寨水库工程	营业成本			-	-	-	-
	职工薪酬		115.00	117.30	119.65	122.04	124.48
	外购原材料		542.64	620.16	697.68	775.20	775.20
	燃气动力		65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
	维修费		511.35	511.35	511.35	511.35	511.35
	销项税		483.77	552.88	621.99	691.10	691.10
	税金及附加		58.05	66.35	74.64	82.93	82.93
	销售费用		-	-	-	-	-
	管理费用		85.47	97.68	109.88	122.09	122.09
	合计		1,861.28	2,030.72	2,200.19	2,369.71	2,372.15

续：

项目	成本分类	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
湖南省大兴寨 水库工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	126.97	129.51	132.10	134.74	137.43
	外购原材料	775.20	775.20	775.20	775.20	775.20
	燃气动力	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
	维修费	511.35	511.35	511.35	511.35	511.35
	销项税	691.10	691.10	691.10	691.10	691.10
	税金及附加	82.93	82.93	82.93	82.93	82.93
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	122.09	122.09	122.09	122.09	122.09
	合计	2,374.64	2,377.18	2,379.77	2,382.41	2,385.10

续：

项目	成本分类	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
湖南省大兴寨 水库工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	140.18	142.98	145.84	148.76	151.74
	外购原材料	775.20	775.20	775.20	775.20	775.20
	燃气动力	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
	维修费	511.35	511.35	511.35	511.35	511.35
	销项税	691.10	691.10	691.10	691.10	691.10
	税金及附加	82.93	82.93	82.93	82.93	82.93
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	122.09	122.09	122.09	122.09	122.09
	合计	2,387.85	2,390.65	2,393.51	2,396.43	2,399.41

续：

项目	成本分类	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
湖南省大兴寨 水库工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	154.77	157.87	161.03	164.25	167.54	2,794.18
	外购原材料	775.20	775.20	775.20	775.20	775.20	15,038.88
	燃气动力	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	1,300.00
	维修费	511.35	511.35	511.35	511.35	2,556.75	12,272.40
	销项税	691.10	691.10	691.10	691.10	691.10	13,407.34
	税金及附加	82.93	82.93	82.93	82.93	82.93	1,608.85

	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	122.09	122.09	122.09	122.09	122.09	2,368.56
	合计	2,402.44	2,405.54	2,408.70	2,411.92	4,460.61	48,790.21

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 236,862.36 万元，预期总成本 48,790.21 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 188,072.15 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

湖南省大兴寨水库工程项目拟共申请政府专项债 88,900.00 万元。其中，已发行 2023 年湖南省农林水利专项债券(四期)-2023 年湖南省政府专项债券(十六期)20,000.00 万元，发行利率 3.75%；2023 年湖南省农林水利专项债券(七期)-2023 年湖南省政府专项债券(三十一期) 25,000.00 万元，发行利率 3.72%；2023 年湖南省农林水利专项债券(十一期)-2023 年湖南省政府专项债券(六十一期)15,000.00 万元，发行利率 3.56%；2024 年湖南省政府专项债券(八期)10,000.00 万元，发行利率 2.91%。本次拟申请政府专项债券 18,900.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 8 月份 20 年期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，即 2.46%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。

### 项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
大兴寨水库工程	2023	-	60,000.00	-	60,000.00	1,107.00	1,107.00
	2024	60,000.00	10,000.00	-	70,000.00	2,359.50	2,359.50
	2025	70,000.00	18,900.00	-	88,900.00	2,505.00	2,505.00
	2026	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2027	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2028	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2029	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2030	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2031	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2032	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2033	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2034	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2035	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2036	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2037	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2038	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2039	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2040	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2041	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2042	88,900.00	-	-	88,900.00	2,969.94	2,969.94
	2043	88,900.00	-	60,000.00	28,900.00	1,862.94	61,862.94
	2044	28,900.00	-	10,000.00	18,900.00	610.44	10,610.44
	2045	18,900.00	-	18,900.00	-	464.94	19,364.94
	小计		88,900.00	88,900.00		59,398.80	148,298.80

### （三）项目融资平衡情况

项目净收益即可用于融资平衡的资金为 188,072.15 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

#### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湖南省大兴寨水库工	188,072.15	88,900.00	148,298.80	1.27

程				
---	--	--	--	--

湖南省大兴寨水库工程项目融资平衡情况已经大华会计师事务所（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	1.11	1.27	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.27	1.24

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.11，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.24，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

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增地方政府专项债券资金现金流情况分析（建设期利息已被包含于建设总投资），本项目现金流预测见下表：

### 湖南省大兴寨水库工程项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期							
			2022 年 及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>748,212.36</b>	<b>10,000.00</b>	<b>90,000.00</b>	<b>200,000.00</b>	<b>211,350.00</b>	<b>8,546.58</b>	<b>9,767.52</b>	<b>10,988.46</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>	<b>12,209.40</b>
1.1	资本金	<b>422,450.00</b>	10,000.00	30,000.00	190,000.00	192,450.00	-	-	-					
1.2	债券资金流入	<b>88,900.00</b>		-60,000.00	10,000.00	18,900.00	-	-	-					
1.3	运营收入	<b>236,862.36</b>		-	-	-	8,546.58	9,767.52	10,988.46	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>702,467.51</b>	<b>10,000.00</b>	<b>90,000.00</b>	<b>200,000.00</b>	<b>211,350.00</b>	<b>4,831.22</b>	<b>5,000.66</b>	<b>5,170.13</b>	<b>5,339.65</b>	<b>5,342.09</b>	<b>5,344.58</b>	<b>5,347.12</b>	<b>5,349.71</b>
2.1	建设投资	<b>505,378.50</b>	10,000.00	88,893.00	197,640.50	208,845.00	-	-	-					
2.2	运营成本	<b>48,790.21</b>		-	-	-	1,861.28	2,030.72	2,200.19	2,369.71	2,372.15	2,374.64	2,377.18	2,379.77
2.3	融资利息	<b>59,398.80</b>	-	1,107.00	2,359.50	2,505.00	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94
2.4	债券本金	<b>88,900.00</b>					-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>45,744.85</b>	-	-	-	-	<b>3,715.36</b>	<b>4,766.86</b>	<b>5,818.33</b>	<b>6,869.75</b>	<b>6,867.31</b>	<b>6,864.82</b>	<b>6,862.28</b>	<b>6,859.69</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>		-	-	-	-	3,715.36	8,482.22	14,300.55	21,170.30	28,037.61	34,902.43	41,764.71	48,624.40

续：

序号	项目	运营期											
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40	12,209.40
2	现金流出	5,352.35	5,355.04	5,357.79	5,360.59	5,363.45	5,366.37	5,369.35	5,372.38	5,375.48	64,271.64	13,022.36	23,825.55
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	2,382.41	2,385.10	2,387.85	2,390.65	2,393.51	2,396.43	2,399.41	2,402.44	2,405.54	2,408.70	2,411.92	4,460.61
2.3	融资利息	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	2,969.94	1,862.94	610.44	464.94
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000.00	10,000.00	18,900.00
3	净现金流量	6,857.05	6,854.36	6,851.61	6,848.81	6,845.95	6,843.03	6,840.05	6,837.02	6,833.92	-52,062.24	-812.96	-11,616.15
4	累计净现金流量	55,481.45	62,335.81	69,187.42	76,036.23	82,882.18	89,725.21	96,565.26	103,402.28	110,236.20	58,173.96	57,361.00	45,744.85

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

本项目的社会风险主要在于，项目建设对城乡区居民交通，以及因项目建设征地所引起的周边群众抵触情绪滋生等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

### （一）潜在风险

#### 1、技术与风险

如果项目采用技术的先进性、可靠性、适用性与预测方案发生重大变化，将会导致投资增大、项目可行性研究报告质量不过关或消耗指标偏高、运营成本增高以及设备的性能指标达不到相关要求等后果。

#### 2、工程建设风险

工程风险主要指项目选址所在地的工程地质条件、水文地质条件的风险。如果各子项目实施的工程地质、水文地质条件与预测值发生较大变化，将会导致投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境安全带来隐患。如果工程地质、水文地质条件与项目建设要求严重不符，项目建设必须要重新选址。

#### 3、环境风险

环境风险是对项目的环境影响分析深度不够，或者环境保护措施不当，引起项目的环境冲突，带来环境问题，从而影响项目的建设和运营。

## **（二）应对措施**

1、项目的建设目标要求工艺成熟、安全可靠，整体技术水平达到国内领先。为将技术风险降至最低，应充分吸取其他项目在建设过程中的经验教训。在项目的设计和设备选购等阶段，选择有资质、有经验的技术服务单位和设备供应商，确保本次项目建设的整体水平和效果达到国内先进水平。

2、项目的实施具有明显的社会效益，只要科学设计，选择正确的技术措施，严格按照有关技术规范实施，将有效降低其环境风险。

## **七、还款保障措施**

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

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

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指湘西土家族苗族自治州水利局。

主管部门负责按照农林水利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。

（以下无正文，为盖章页）

（本页无正文，为《2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）湖南省大兴寨水库工程项目预期收益与融资平衡方案》盖章页）



2025 年 9 月 11 日

2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）  
花垣县乡镇引供水工程  
预期收益与融资平衡方案

花垣县乡镇引供水工程本次拟发行 2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）6,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
花垣县乡镇引供水工程	2025年湖南省政府专项债券（二十九期）	6,000.00	20年	花垣县水利局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

花垣县位于湖南西部，地处湘、黔、渝三省市交界处，素有“一脚踏三省”之称，东接保靖、吉首，南连凤凰，西至贵州松桃、重庆秀山，北近保靖，是文学大师沈从文笔下《边城》原型地和全国“精准扶贫”首倡地。全县总面积 1,109 平方公里，辖 12 个乡镇 217 个村 24 个社区（居委会），总人口 31.5 万人，其中苗族人口占 77.3%，是苗族聚居县、革命老区县、国家扶贫开发工作重点县。2020 年 2 月 29 日，湖南省人民政府同意花垣县退出贫困县。

花垣交通条件便利，209、319 国道贯穿全境，包茂高速、张花高速在此交汇，有花垣、花垣东、花垣西三个高速互通，湘西机场位于花垣境内正在建设中，将于 2020 年建成通航。花垣矿产资源丰富，已探明锰、锌、页岩气等矿产 20 余种，其中锰矿储量居全省第一、全国第二，铅锌矿储量居全省第二、全国第三，2011 年新探明铅锌矿远景储量 1300 万金属吨，潜在价值上千亿元，有“东方锰都”、“有色金属之乡”美誉。花垣民族文化浓郁，“苗族赶秋”列入联合国非遗名录，拥有苗族古歌等 5 项国家级非物质文化遗产保护项目苗族武术等 12 项省级非物质文化遗产保护项目，自古有“百里苗乡”之称。花垣自然风光秀美，拥有 1 个国家历史文化名镇（边城镇）、1 个国家 AAA 级旅游景区（边城茶峒）、1 个国家湿地公园（古苗河）。因此，花垣县发展现代物流园区建设既有地域和交通优势，又有物质基础。

## 花垣县 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	81.85	82.38	81.03
居民人均可支配收入（元）	20,000	21324	22,409
一般公共预算收入	6.21	7.04	7.13
政府性基金收入	0.76	0.78	0.84
其中：国有土地出让收入	0.45	0.7	0.8
政府性基金支出	6.2	5.1	4.24
其中：国有土地出让支出	0.02	0.09	0.54

## （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
花垣县乡镇引供水工程	<p>1、项目总投资 34,825.15 万元；</p> <p>2、本项目位于花垣县，包括五龙冲水库枢纽工程、五龙冲水厂及配套管网、龙潭-团结-边城管网延伸工程 3 个子项目；</p> <p>3、项目建设期为：2025 年 3 月至 2026 年 3 月。</p>	<p>本项目涉及五龙冲水库枢纽工程、五龙冲水厂及配套管网、龙潭-团结-边城管网延伸工程 3 个子项目，具体建设内容如下：</p> <p>一、扩容后库容为 997.7 万 m<sup>3</sup>，新建输水管道 DN800 球墨铸铁管 690m。二、新建乡镇 1 座供水规模为 3.0 万立方米/天的自来水厂，铺设定水管网 43.167km，新建供水支管 206.435km 及改造入户管网 36.12km。</p> <p>三、龙潭-团结-边城供水管 23.608km，临时供水管线 1.3km，边城镇供水管网更新 6.6km，入户管网改造 32.09km，村镇配水支管 43.942km。</p> <p>四、项目总投资 37853.42 万元，其中：工程费用 31335.11 万元，工程建设其他费用 3387.19 万元，预备费 1736.12 万元建设期利息 1395.00 万元。。</p>	花垣县水利局	<p>1、《花垣县水利局关于花垣县乡镇引供水工程初步设计的批复》花水发（2024）31 号；</p> <p>2、《关于花垣县乡镇引供水工程概算的批复》花发改概审（2024）36 号；</p> <p>3、《关于花垣县乡镇引供水工程可行性研究报告的批复》（花发改审批（2024）78 号）；</p>

花垣县乡镇引供水工程已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

## **（一）经济效益分析**

城乡一体化供水工程的实施，将对有限的水资源实行科学规范的管理和运行机制。在提高各地区供水保证率的同时，还可统筹安排县城及各乡镇水厂供水计划，保证其可持续利用，做到合理配置资源，节约资源，缓解水资源紧缺问题，改善投资环境，使其发挥最佳的经济效益与社会效益。因此，建设一个完善的城乡供水一体化系统是花垣县可持续发展、保护水资源、促进经济发展及造福子孙后代的迫切要求。

## **（二）社会效益分析**

“城镇建设、供水先行”，合理建设供水工程是城市和经济发展的前提，是保障人民日常生活的基本设施，是对外开放和吸引外资的重要条件，是城市发展的战略问题，只有在供水得到保障的前提下，才能实现城市的可持续发展。

本项目有利于消除供水“瓶颈”，改善县城投资环境，有利于吸引投资商来花垣县兴厂置业，增加就业人数，有力地促进县域经济的发展及当地社会的和谐与安定。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

花垣县人民政府同意实施花垣县乡镇引供水工程，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的农林水利，符合专项债券支持领域。

本项目已获得可研报告批复、初步设计批复及建设概算批复，其他相关批复手续正有序办理中，该项目具备一定成熟度，具体情况如下：



(1) 《花垣县水利局关于花垣县乡镇引供水工程初步设计的批复》花水发〔2024〕31号；

(2) 《关于花垣县乡镇引供水工程概算的批复》花发改概审〔2024〕36号；

(3) 《关于花垣县乡镇引供水工程可行性研究报告的批复》（花发改审批〔2024〕78号）；

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

该项目总投资 34,825.15 万元，拟申请发行政府专项债券资金 22,000.00 万元，已发行 2025 年湖南省政府专项债券(八期)3,500.00 万元，本期拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，未来拟发行政府专项债券 12,500.00 万元。根据 2025 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 20 年期的融资利率为 2.46%，债券存续期间的融资本息 32,887.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 57,249.95 万元，预期总成本 10,140.35 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 47,109.60 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.43。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.26，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.40，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容

和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，本项目建设将改善居民居住条件，进而提升项目区的环境吸引力，赢得新一轮发展机遇；项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

### （六）项目存续期

本项目建成的厂区和管网设施使用年限超过 50 年，且项目使用者付费持续稳定，因此本项目存续期预估为 50 年。

### （七）项目绩效目标

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

项目绩效目标	一、扩容后库容为 997.7 万 m <sup>3</sup> ，新建输水管道 DN800 球墨铸铁管 690m。 二、新建乡镇 1 座供水规模为 3.0 万立方米/天的自来水厂，铺设定水管网 43.167km，新建供水支管 206.435km 及改造入户管网 36.12km。 三、龙潭-团结-边城供水管 23.608km，临时供水管线 1.3km，边城镇供水管网更新 6.6km，入户管网改造 32.09km，村镇配水支管 43.942km。 四、项目总投资 37853.42 万元，其中：工程费用 31335.11 万元，工程建设其他费用 3387.19 万元，预备费 1736.12 万元建设期利息 1395.00 万元。				
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
项目绩效指标	产出指标	数量指标	日污水处理量	30000 吨	30000 吨
			水库容量	997.70 万 m <sup>3</sup>	997.70 万 m <sup>3</sup>
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%

		时效指标	项目建设工期	24 个月	24 个月
		成本指标	工程建设费用	31335.11	31335.11
			其他费用	3387.19	3387.19
			预备费	1736.12	1736.12
	效益指标	经济效益指标	优化花垣县投资环境	长期有效	长期有效
		社会效益指标	促进第三产业发展	长期有效	长期有效
			加快推进以人为核心的新型城镇化	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善乡村风貌	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	保障人民日常生活用水的基本设施	长期有效	长期有效
			提高区域服务质量	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	98%	98%
			居民满意度	98%	98%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算依据

总投资估算详细情况如下：

## 花垣县乡镇引供水工程投资估算表

单位：万元

### 五龙冲水库枢纽工程静态投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元/单位）	
一	第一部份工程费用	6726.17	4648.09	0.00	11374.26				
(一)	主体部分	5645.17	226.50	0.00	5871.67				
1	挡水工程	4331.27	0.00	0.00	4331.27				
	土方开挖	6.99			6.99	m <sup>3</sup>	4112	17	
	石方开挖	73.66			73.66	m <sup>3</sup>	11880	62	
	垫层砼 C20	464.60			464.60	m <sup>3</sup>	11615	400	
	溢流面砼 C30	45.75			45.75	m <sup>3</sup>	1064	430	
	一般结构砼 C25	126.05			126.05	m <sup>3</sup>	2801	450	
	面板砼 C25	374.92			374.92	m <sup>3</sup>	8719	430	
	公路桥砼 C30	5.08			5.08	m <sup>3</sup>	94	540	
	堆石重力坝砼 C20	2164.20			2164.20	m <sup>3</sup>	72140	300	
	模板制作、安装及拆除	670.03			670.03	m <sup>2</sup>	167508	40.00	
	其他配套设施工程	400.00			400.00	项	1	4000000.00	

2	交通工程	240.00	0.00	0.00	240.00				
	上坝公路	240.00			240.00	km	3	800000.00	
3	房屋建筑工程	110.40	0.00	0.00	110.40				
	生产、办公用房	110.40			110.40	m²	920	1200.00	
4	供电设施工程	144.00	0.00	0.00	144.00				
	10kv 线路	144.00			144.00	km	8	180000.00	
5	其他建筑工程	175.00	6.40	0.00	181.40				
5.1	安全监测设施工程	0.00	6.40	0.00	6.40				
	监测点		2.40		2.40	个	6	4000.00	
	位移标点		0.40		0.40	个	4	1000.00	
	观测基点		3.60		3.60	个	9	4000.00	
5.2	其他建筑工程	175.00			175.00	项	1	1750000.00	
6	机电设备及安装工程	0.00	220.10	0.00	220.10				
6.1	发电机设备及安装工程	0.00	64.12	0.00	64.12				
6.1.1	柴油发电机组 30kw		5.75		5.75	台	1.00	57500	
6.1.2	电气设备及安装工程	0.00	58.37	0.00	58.37				
	动力箱		10.35		10.35	个	3.00	34500	
	照明装置		1.38		1.38	套	1.00	13800	
	低压动力电缆线		28.64		28.64	km	3.58	80000	

	其他		18.00		18.00	项	1.00	180000	
6.2	升（降）压变电设备及安装工程	0.00	70.00	0.00	70.00				
6.2.1	主变压器设备及安装工程		46.00		46.00	台	1.00	460000	
6.2.2	高压电气设备及安装工程		24.00		24.00	只	3.00	80000	
6.3	公用设备及安装工程	0.00	85.98	0.00	85.98				
	水库观测设施		28.00		28.00	套	1.00	280000	
	压力观测设施		2.40		2.40	套	6.00	4000	
	应力观测设施		3.15		3.15	组	9.00	3500	
	渗漏观测		1.15		1.15	套	2.00	5750	
	水位观测		0.70		0.70	套	1.00	7000	
	数据采集 MCU		0.58		0.58	个	1.00	5800	
	防汛车、船		50.00		50.00	台	2.00	250000	
7	金属结构设备安装工程		50.00		50.00	项	1.00	500000	引水工程
8	临时工程	525.75	0.00	0.00	525.75				
	施工导流工程	118.75			118.75	m	125.00	9500	导流洞
	施工交通工程	150.00			150.00	km	10.00	150000	
	施工房屋建筑工程	32.00			32.00	m²	800.00	400	
	其他施工临时工程	225.00			225.00	项	1	2250000	
<b>(二)</b>	<b>供水部分</b>	<b>836.00</b>	<b>4224.25</b>	<b>0.00</b>	<b>5060.25</b>				

<b>1</b>	输水管道	0.00	4194.25	0.00	4194.25				
	DN400 球墨铸铁管		656.88		656.88	m	7140	920	
	DN600 球墨铸铁管		1884.01		1884.01	m	13853	1360	
	DN800 球墨铸铁管		1653.37		1653.37	m	5781	2860	
<b>2</b>	建筑物工程	310.00	30.00	0.00	340.00				
	进水塔	250.00			250.00	座	1	2500000	
	值班宿舍	10.00			10.00	项	1	100000	
	安全监测设施工程		30.00		30.00	项	1	300000	
	其他建筑工程	50.00			50.00	项	1	500000	
<b>3</b>	临时工程	526.00	0.00	0.00	526.00				
	施工交通工程	360.00			360.00	km	24	150000	
	施工房屋建筑工程	16.00			16.00	m²	400	400	
	其他施工临时工程	150.00			150.00	项	1	1500000	
<b>(三)</b>	<b>取水工程</b>	<b>245.00</b>	<b>197.34</b>	<b>0.00</b>	<b>442.34</b>				
1	隧道清淤改造	170.00			170.00	m	340	5000	
2	灌溉渠清淤改造	75.00			75.00	m	3000	250	
3	DN800 球墨铸铁管		197.34		197.34	m	690	2860	<b>原水输水管道</b>
<b>二</b>	<b>第二部份其他工程费用</b>			<b>926.61</b>	<b>926.61</b>				
1	项目建设管理费			87.57	87.57				参考财建[2016]504号

2	建设工程监理费			169.84	169.84				参考湘监协[2016]2号文
3	建设前期工作咨询费			37.75	37.75				参考计价格[1999]1283号
4	工程勘察费			90.99	90.99				参考计价格[2002]10号
5	设计费			221.52	221.52				参考计价格[2002]10号
6	预算编制费			5.69	5.69				参考湘建价协[2016]25号
7	工程量清单编制费			21.45	21.45				参考湘建价协[2016]25号
8	工程量清单审查			13.62	13.62				参考湘建价协[2016]25号
9	结算审查费			19.46	19.46				参考湘建价协[2016]25号
10	工程保险费			27.30	27.30				建标[2007]164号
11	水保方案编制费			2.74	2.74				保监[2005]22号
12	环境影响咨询服务费			2.14	2.14				参考计价格[2002]125号
13	质量检验费			17.06	17.06				建标[2007]164号
14	招标代理费			29.62	29.62				参考湘招协[2015]6号
15	劳动安全卫生评审费			11.37	11.37				建标[2007]164号
16	场地准备及临时设施费			79.62	79.62				建标[2007]164号
17	公共资源交易服务收费			8.61	8.61				参考湘价服[2014]33号



18	水土保持设施补偿费			80.25	80.25				
<b>三</b>	<b>预备费</b>			<b>615.04</b>	<b>615.04</b>				
1	基本预备费			615.04	615.04				(一+二) × 5.0%
<b>四</b>	<b>静态投资</b>				<b>12915.92</b>				

五龙冲水厂及配套管网静态投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标			备注
		建 筑 工 程 费	设备购置及安装工程 费	其 他 费 用	合 计	单位	数量	指标 (元)	
<b>一</b>	<b>第一部份工程费用</b>	<b>3126.63</b>	<b>12116.41</b>	<b>0.00</b>	<b>15243.04</b>				
<b>(一)</b>	<b>厂区工程</b>	<b>2476.63</b>	<b>1623.95</b>	<b>0.00</b>	<b>4100.58</b>				
1	厂区土建工程	1883.96	0.00	0.00	1883.96				
	加药间	109.50			109.50	m²	438.00	2500.00	
	脱水机房	69.83			69.83	m²	279.30	2500.00	
	配电间	59.29			59.29	m²	140.00	4235.00	
	阀门井	9.00			9.00	m³ /d	30000.00	3.00	
	流量计井	18.00			18.00	m³ /d	30000.00	6.00	
	配水混合井	15.00			15.00	m³ /d	30000.00	5.00	
	网格絮凝平流沉淀池	324.00			324.00	m³ /d	30000.00	108.00	
	气水反冲洗滤池	267.00			267.00	m³ /d	30000.00	89.00	
	清水池	459.00			459.00	m³ /d	30000.00	153.00	

	回收水池	153.00			153.00	m <sup>3</sup> /d	30000.00	51.00	
	调节池、浓缩池、储泥池	60.00			60.00	m <sup>3</sup> /d	30000.00	20.00	
	综合楼	298.29			298.29	m <sup>2</sup>	1193.16	2500.00	
	传达室	7.05			7.05	m <sup>2</sup>	35.26	2000.00	
	机修间及仓库	35.00			35.00	m <sup>2</sup>	140.00	2500.00	
2	设备及安装工程	0.00	1263.95	0.00	1263.95				
	清污机		90.00		90.00	台	1.00	900000.00	
	启闭机		30.00		30.00	台	2.00	150000.00	
	调节堰门		10.00		10.00	台	2.00	50000.00	
	格栅除污机		20.00		20.00	套	1.00	200000.00	
	虹吸吸泥机		80.00		80.00	台	2.00	400000.00	
	排水泵		1.20		1.20	台	4.00	3000.00	
	潜水搅拌机		30.00		30.00	台	2.00	150000.00	
	立轴式混合搅拌器		1.00		1.00	台	2.00	5000.00	
	气冲洗鼓风机		20.00		20.00	套	2.00	100000.00	
	空压机		20.00		20.00	套	2.00	100000.00	
	储气罐		3.75		3.75	个	5.00	7500.00	
	反冲洗水泵		12.00		12.00	台	3.00	40000.00	
	加氯机		80.00		80.00	套	2.00	400000.00	

	中心传动浓缩机		50.00		50.00	台	1.00	500000.00	
	离心脱水机		60.00		60.00	台	3.00	200000.00	
	污泥切碎机		35.00		35.00	台	1.00	350000.00	
	水平螺旋输送机		120.00		120.00	台	4.00	300000.00	
	倾斜螺旋输送机		110.00		110.00	台	2.00	550000.00	
	污泥螺杆泵		30.00		30.00	台	2.00	150000.00	
	加药装置		100.00		100.00	台	2.00	500000.00	
	次氯酸钠制备装置		20.00		20.00	台	1.00	200000.00	
	PAM 投加泵		80.00		80.00	台	4.00	200000.00	
	低压电气		66.00		66.00	项	1.00	660000.00	
	自控设备		28.00		28.00	项	1.00	280000.00	
	视频监控设备		32.00		32.00	项	1.00	320000.00	
	化验设备		35.00		35.00	项	1.00	350000.00	
	机修设备		50.00		50.00	项	1.00	500000.00	
	交通运输设备		50.00		50.00	项	1.00	500000.00	
3	室外总图工程	592.67	360.00	0.00	952.67				
	厂区给排水		300.00		300.00	项	1.00	3000000.00	
	厂区照明		60.00		60.00	项	1.00	600000.00	
	厂区绿化	173.61			173.61	m²	9644.98	180.00	

	厂区道路、广场	127.26			127.26	m <sup>2</sup>	6363.00	200.00	
	厂区挡土墙及围墙	66.00			66.00	m	300.00	2200.00	
	厂区土石方	145.80			145.80	m <sup>3</sup>	32400.16	45.00	
	厂区护坡	45.00			45.00	m	300.00	1500.00	
	进场道路	35.00			35.00	项	1.00	350000.00	
<b>(二)</b>	<b>配套输水管网</b>	<b>650.00</b>	<b>10492.46</b>	<b>0.00</b>	<b>11142.46</b>				
2.1	配水管网	0.00	7346.53	0.00	7346.53				
	DN110PE 管		3.40		3.40	m	100.00	340.00	
	DN200PE 管		168.42		168.42	m	2510.00	671.00	
	DN250PE 管		485.60		485.60	m	6070.00	800.00	
	DN315PE 管		1015.48		1015.48	m	9562.00	1062.00	
	DN355PE 管		546.72		546.72	m	4080.00	1340.00	
	DN400PE 管		865.27		865.27	m	5260.00	1645.00	
	DN450PE 管		1036.00		1036.00	m	5180.00	2000.00	
	DN700 球墨铸铁管		1426.68		1426.68	m	6605.00	2160.00	
	DN900 球墨铸铁管		785.39		785.39	m	2570.00	3056.00	
	DN1000 球墨铸铁管		452.39		452.39	m	1230.00	3678.00	
	其他配套及临时工程		561.17		561.17	m	43167.00	130.00	
2.2	供水支管及入户管网	650.00	3145.93	0.00	3795.93				

	dn200PE 管		86.73		86.73	m	1292.50	671.00	
	dn160PE 管		189.14		189.14	m	3957.00	478.00	
	dn140PE管		29.85		29.85	m	702.27	425.00	
	dn110PE管		617.19		617.19	m	18152.50	340.00	
	dn90PE管		196.36		196.36	m	14026.00	140.00	
	dn75PE管		382.94		382.94	m	35457.00	108.00	
	dn63PE管		521.29		521.29	m	68590.50	76.00	
	dn50PE管		359.84		359.84	m	64257.50	56.00	
	dn25PE管		133.64		133.64	m	36120.00	37.00	
	排气阀井		47.70		47.70	座	106.00	4500.00	
	排泥阀井		47.70		47.70	座	106.00	4500.00	
	检修阀井		233.55		233.55	座	519.00	4500.00	
	道路破除恢复	650.00			650.00	项	1.00	6500000.00	
	其他配套设施		300.00		300.00	项	1.00	3000000.00	
<b>二</b>	<b>第二部份其他工程费用</b>			<b>2042.22</b>	<b>2042.22</b>				
1	土地费用			972.00	972.00	亩	32.40	300000.00	
2	项目建设管理费			111.40	111.40				参考财建[2016]504号
3	建设工程监理费			217.17	217.17				参考湘监协[2016]2号文
4	建设项目的期工作咨询费			21.34	21.34				参考计价格[1999]1283号
5	工程勘察费			121.94	121.94				参考计价格[2002]10号
6	设计费			287.41	287.41				参考计价格[2002]10号
7	预算编制费			7.62	7.62				参考湘建价协[2016]25号
8	工程量清单编制费			24.70	24.70				参考湘建价协[2016]25号
9	工程量清单审查			15.52	15.52				参考湘建价协[2016]25号
10	结算审查费			22.17	22.17				参考湘建价协[2016]25号
11	工程保险费			36.58	36.58				建标[2007]164号

12	水保方案编制费			3.12	3.12				保监[2005]22 号
13	环境影响咨询服务费			2.44	2.44				参考计价格[2002]125 号
14	质量检验费			22.86	22.86				建标[2007]164 号
15	招标代理费			30.71	30.71				参考湘招协[2015]6 号
16	劳动安全卫生评审费			15.24	15.24				建标[2007]164 号
17	场地准备及临时设施费			106.70	106.70				建标[2007]164 号
18	公共资源交易服务收费			10.78	10.78				参考湘价服[2014]33 号
19	水土保持费用			12.50	12.50				
<b>三</b>	<b>预备费</b>			<b>864.26</b>	<b>864.26</b>				
1	基本预备费			864.26	864.26				(一+二) ×5.0%
<b>四</b>	<b>工程估算总投资</b>				<b>18149.52</b>				

龙潭-团结-边城管网延伸工程静态投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标（元）	
<b>一</b>	<b>第一部份工程费用</b>	<b>350.00</b>	<b>4367.81</b>	<b>0.00</b>	<b>4717.81</b>				
1	主供水管线	0.00	2426.18	0.00	2426.18				
	DN300 球墨铸铁管		234.37		234.37	m	3498	670	
	DN350 球墨铸铁管		802.09		802.09	m	9262	866	
	DN400 球墨铸铁管		908.59		908.59	m	9876	920	

	焊接钢管		141.13		141.13	m	972	1452	
	其他配套及临时工程		340.00		340.00	项	1	3400000	
2	临时供水管线	0.00	149.00	0.00	149.00				
	dn250PE 管		104.00		104.00	m	1300	800	
	其他配套及临时工程		45.00		45.00	项	1	450000	
3	边城镇供水管网更换工程	0.00	300.24	0.00	300.24				
	dn160PE 管		157.74		157.74	m	3300	478	
	dn100PE 管		82.50		82.50	m	3300	250	
	其他配套及临时工程		60.00		60.00	项	1	600000	
4	边城镇入户管网改造	0.00	233.68	0.00	233.68				
	dn25PE 管		118.73		118.73	m	32090	37	
	智能水表改造		106.95		106.95	个	2139	500	
	其他配件		8.00		8.00	项	1	80000	
5	村镇配水支管	0.00	1222.70	0.00	1222.70				
	dn225PE 管		163.06		163.06	m	2398	680	
	dn160PE 管		131.74		131.74	m	2756	478	
	dn110PE 管		648.72		648.72	m	19080	340	
	dn90PE 管		20.57		20.57	m	1469	140	
	dn63PE 管		138.62		138.62	m	18239	76	

	其他配套设施及临时工程		120.00		120.00	项	1	1200000	
6	临时工程	350.00	36.00	0.00	386.00				
	新修临时道路	270.00			270.00	km	15	180000	
	临时围挡		36.00		36.00	m²	12000	30	
	其他临时工程	80.00			80.00	项	1	800000	
<b>二</b>	<b>第二部份其他工程费用</b>			<b>418.36</b>	<b>418.36</b>				
1	项目建设管理费			44.85	44.85				参考财建[2016]504号
2	建设工程监理费			80.34	80.34				参考湘监协[2016]2号文
3	建设项目前期工作咨询费			10.37	10.37				参考计价格[1999]1283号
4	工程勘察费			37.74	37.74				参考计价格[2002]10号
5	设计费			100.97	100.97				参考计价格[2002]10号
6	预算编制费			2.36	2.36				参考湘建价协[2016]25号
7	工程量清单编制费			15.31	15.31				参考湘建价协[2016]25号
8	工程量清单审查			10.01	10.01				参考湘建价协[2016]25号
9	结算审查费			14.29	14.29				参考湘建价协[2016]25号
10	工程保险费			11.32	11.32				建标[2007]164号
11	水保方案编制费			1.42	1.42				保监[2005]22号
12	环境影响咨询服务费			1.63	1.63				参考计价格[2002]125号
13	质量检验费			7.08	7.08				建标[2007]164号



14	招标代理费			27.76	27.76				参考湘招协[2015]6号
15	劳动安全卫生评审费			4.72	4.72				建标[2007]164号
16	场地准备及临时设施费			33.02	33.02				建标[2007]164号
17	公共资源交易服务收费			4.82	4.82				参考湘价服[2014]33号
18	水土保持费用			10.35	10.35				
<b>三</b>	<b>预备费</b>			<b>256.81</b>	<b>256.81</b>				
1	基本预备费			256.81	256.81				$(一+二) \times 5.0\%$
<b>四</b>	<b>工程估算总投资</b>				<b>5392.98</b>				

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。

花垣县乡镇引供水工程总投资 34,825.15 万元，2025 年投入金额 25,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

上述项目分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年
花垣县乡镇引供水工程	34,825.15	0.00	25,000.00	9,825.15

2025 年度，花垣县乡镇引供水工程分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
花垣县乡镇引供水工程	投资金额	-	-	-	700.00	800.00	800.00	800.00
	其中：专项债金额	-	-	-	-	-	700.00	700.00
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	800.00	800.00	800.00	1,500.00	9,000.00	9,000.00	25,000.00
	其中：专项债金	700.00	700.00	7,00.00	1,200.00	8,650.00	8,650.00	22,000.00

## （二）资金筹措方案

花垣县乡镇引供水工程的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 34,825.15 万元，其中，用于项目支出的资本金

/自有资金 12,825.15 万元，占总投资金额比例 36.83%；拟申请发行政府专项债券资金 22,000.00 万元，截至目前，已发行 2025 年湖南省政府专项债券(八期)3,500.00 万元，本期拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，未来拟发行政府专项债券 12,500.00 万元。。

项目资金筹措表

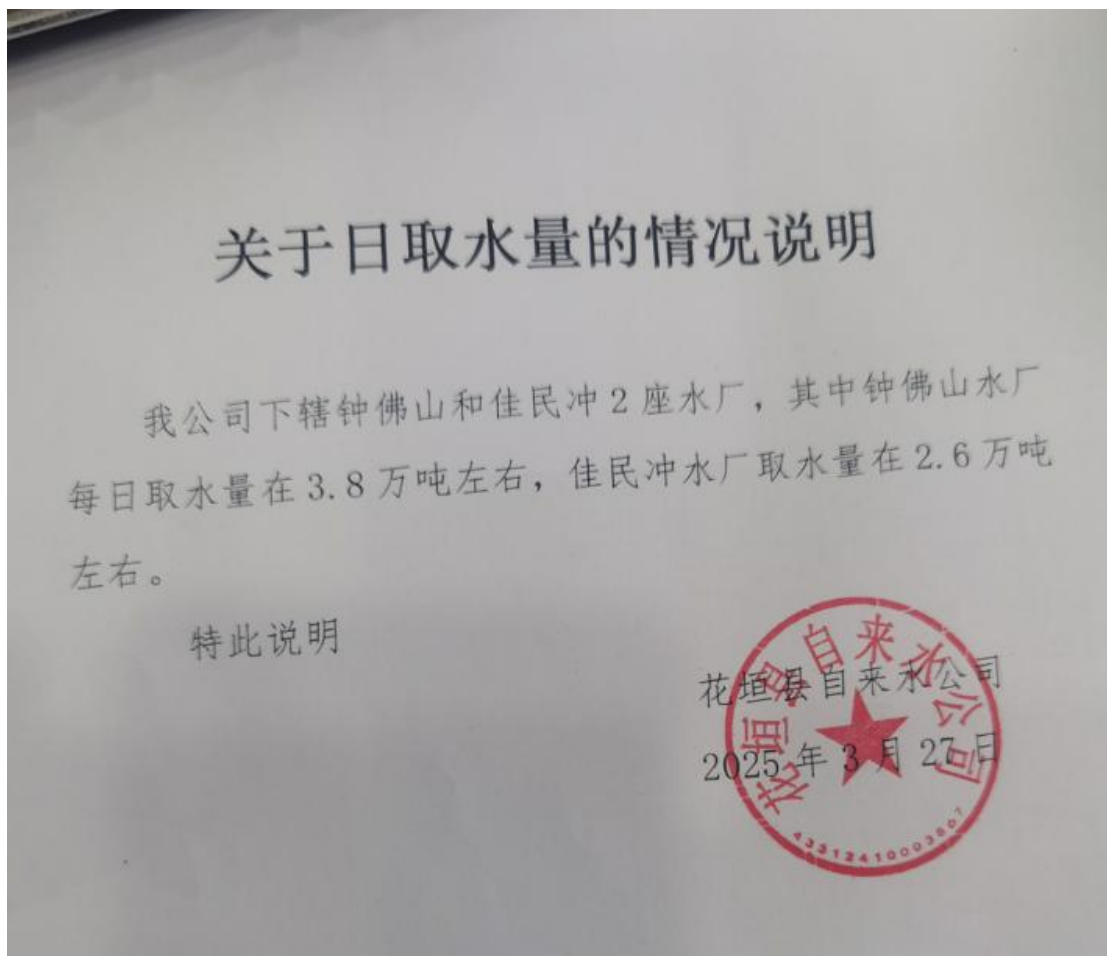
单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
花垣县乡镇引供水工程	34,825.15	12,825.15	3,500.00	6,000.00	0.00	12,500.00	0.00	0.00	20 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）收入预测依据

按本项目的可研报告及规划条件等资料，该项目预计正常自来水供水量为 3.0 万立方/日，原水供应量为 4.0 万立方/日。本项目建设内容包括小排吾水库—佳民水厂输水管建设工程，建设小排吾水库—佳民水厂输水管总长 29.445km，建设完成后，可从小排吾水库取原水，通过输水管道将原水供应给佳民水厂使用。目前佳民水厂属于花垣县自来水公司管辖，根据花垣县自来水公司开出的情况说明，佳民水厂目前每日取水量需 2.6 万吨。此取水量可满足水厂正常净水处理能力需求。证明材料如下：



根据需水量，本项目原水供应按 2.6 万吨/天进行测算。

预计每月检修两天，年检修天数按 24-25 天，故全年污水处理天数按 340 天计算。根据国务院印发的《水污染防治行动计划》要求，到 2023 年全国公共供水管网漏损率控制在 10%以内，故本项目的管网漏损率预计为 10%。第一年取正常供水量的 70%，第二年取正常供水量的 80%，第三年取正常供水量的 90%，从第四年开始取正常供水量。

则在债券存续期项目供水量详见下表：

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
供水-自来水	数量（万吨）			642.60	734.40	826.20	918.00
供水-原水	数量（万吨）			556.92	636.48	716.04	795.60

续：

项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
供水-自来水	数量（万吨）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00
供水-原水	数量（万吨）	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60

续:

项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
供水-自来水	数量（万吨）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00
供水-原水	数量（万吨）	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60

续:

项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
供水-自来水	数量（万吨）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00
供水-原水	数量（万吨）	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60

单价：自来水单价参照花垣县发展和改革局文件《关于调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价和非居民用水超定额加价制度的通知》（花发改价〔2020〕8号），居民生活用水收费为 2.80 元/吨，存续期内价格不变。

# 花垣县发展和改革局文件

花发改价〔2020〕8号

## 关于调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价 和非居民用水超定额加价制度的通知

花垣县自来水公司：

为落实国家促进节约用水，保护水资源的重要指示，根据《关于2020年部分县城建立居民阶梯水价制度的通知》（湘发改价调〔2020〕165号）、《关于印发〈湖南省城市供水价格管理办法〉的通知》（湘发改价调〔2019〕939号）、《关于转发〈国家发展和改革委员会住房和城乡建设部关于加快建立健全城镇非居民用水超定额累进加价制度的指导意见〉的通知》（湘发改价商〔2017〕1088号）、《关于加快城市供水价格改革有关问题的通知》（湘价服〔2014〕1044号）、《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见》（发改价格〔2013〕2676号）等文件精神，通过价格成本监审，价格听证，经县人民政府第38次常务会议通过，同意调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价和非居民

用水超定额加价制度，现就有关事项通知如下：

一、城区自来水价格

（一）调整自来水价格。居民生活用水由现行的 2.40 元/立方米调整为 2.80 元/立方米；非居民生活用水由现行的 4.00 元/立方米调整为 4.20 元/立方米；特种用水由现行的 10.50 元/立方米调整为 11.20 元/立方米。以上价格包含水资源费 0.08 元/立方米。

（二）居民生活用水阶梯计价

1. 第一阶梯计量水价 2.80 元/立方米，水量 15 立方米/户·月。
2. 第二阶梯计量水价 4.20 元/立方米，水量 15-25 立方米/户·月。
3. 第三阶梯计量水价 5.60 元/立方米，水量 25 立方米/户·月以上。
4. 家庭常住人口超过 4 人的，可按实超人数核增每人每月 4 立方米。
5. 未实行“一户一表”改造的合表用户，不执行阶梯水价，用水价格在第一阶梯的基础上按 0.2 元/立方米加收，即 3.00 元/立方米。

（三）非居和特种用水超定额累进加价

1. 定额计划用水量以内的，非居 4.20 元/立方米、特种 11.20 元/立方米。
2. 超计划、超定额在 20%以内的水量加价 50%，即非居 6.30 元/立方米，特种 16.80 元/立方米。
3. 超计划、超定额超过 20%不足 40%的水量加价 100%，即非居

原水价格：根据《花垣县发展和改革局关于明确原水费征收标准的说明》，已明确小排吾水库原水费征收标准为 0.68 元/立方米。收费文件如下：

# 花垣县发展和改革局

## 关于明确原水费征收标准的说明

县财政局、水利局

为确保花垣县城区原水安全及时供应，根据《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国民法典》、《水利工程供水价格管理办法》等法规，本着加强用水管理，促进节约用水，执行水费计收政策，明确我县小排吾水库、吉辽河水库原水费征收标准如下：

1、原水费征收标准为 0.68 元 / 立方米；

2、根据原水成本的调整，如需调整供水价格按规定流程启动调价。我县过去有关规定与本说明不符的，以本说明为准。

花垣县发展和改革局  
2023 年 11 月 18 日

综上所述预测该项目价格如下：

项目单价预测表

项目	预测	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

续：

项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

续：

项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

续：



项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
供水-自来水	元/吨	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
供水-原水	元/吨	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68

综上，花垣县乡镇引供水工程收益=数量×单价；则计算出本项目收益如下表：

## 项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
供水-自来水	-		1,799.28	2,056.32	2,313.36	2,570.40
供水-原水			378.71	432.81	486.91	541.01
合计	-		<b>2,177.99</b>	<b>2,489.13</b>	<b>2,800.27</b>	<b>3,111.41</b>

续上表：

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
供水-自来水	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40
供水-原水	541.01	541.01	541.01	541.01	541.01
合计	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>

续上表：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
供水-自来水	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40
供水-原水	541.01	541.01	541.01	541.01	541.01
合计	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>

续上表：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
供水-自来水	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	2,570.40	<b>47,295.36</b>

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
供水-原水	541.01	541.01	541.01	541.01	541.01	<b>9,954.59</b>
合计	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>57,249.95</b>

## （二）项目预期成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、管理费用等。

### 1、税费

根据现行的税法规定：供水业务小规模纳税人收入，一般纳税人按 3%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加。

### 2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 5 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，电力、热力、燃气及水生产和供应业工作年平均工资约为 5.74 万元，运营期第一年本项目保守按 5.75 万元估计，以后年度工资标准按照年 5% 考虑增长。

首页 > 数据解读 > 统计数据

2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2024-08-20 字体大小：A A A | 打印本页

		单位：元、%
行 业	2023 年	增长
总 计	60277	8.1
农、林、牧、渔业	45102	11.6
采矿业	67960	14.1
制造业	65933	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	10.0
建筑业	59871	11.0
批发和零售业	53415	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	7.2
住宿和餐饮业	47938	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	10.8
金融业	84575	12.7
房地产业	52949	4.6
租赁和商务服务业	57170	10.0
科学研究和技术服务业	64326	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	1.8
教育	52470	9.2
卫生和社会工作	71262	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	7.0
公共管理、社会保障和社会组织	-	-
说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会、如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。		

[来源：人口社统计处]

3、外购原材料

本项目外购原料主要为药剂费，用于水质净化。

药剂主要包括 PAM（聚丙烯酰胺）、PAC（聚合氯化铝）、盐酸及氯酸钠，其公开市场价格如下：

药剂	公开市场报价							
PAM（聚丙烯酰胺）	商品名称	规格	品牌/产地	报价	报价类型	交货地	交易商	发布时间
	聚丙烯酰胺	阳离子，分子量：1200万，离子	山河净水	19800元/吨	出厂价	河南省/郑州市	巩义市山河净水材	2024-05-13
	商品名称	规格	品牌/产地	报价	报价类型	交货地	交易商	发布时间
	阳离子聚丙烯酰胺	型号：4190SSH	爱森	17500元/吨	市场价	广东省/广州市	江苏汇和化工 VIP	2024-05-13
	阳离子聚丙烯酰胺	型号：4190SSH	爱森	17500元/吨	市场价	广东省/广州市	江苏汇和化工 VIP	2024-05-10
	阳离子聚丙烯酰胺	型号：4190SSH	爱森	17500元/吨	市场价	广东省/广州市	江苏汇和化工 VIP	2024-05-10

PAC(聚合氯化铝)	聚合氯化铝	PAC 26% 喷雾	连营玉溪	1350元/吨	出厂价	河南省/郑州市	河南连营水处 VIP	2024-05-13
	聚合氯化铝	PAC 28% 喷雾	连营玉溪	1450元/吨	出厂价	河南省/郑州市	河南连营水处 VIP	2024-05-13
	聚合氯化铝	PAC 30% 喷雾	连营玉溪	1550元/吨	出厂价	河南省/郑州市	河南连营水处 VIP	2024-05-13
	聚合氯化铝	饮水级, 颗粒, 氧化铝含量≥30%	恒毅	1400元/吨	出厂价	河南省/郑州市	巩义市恒毅水 VIP	2024-05-13
盐酸	盐酸	31.0% min	国产	700元/吨	市场价	山东省	济南源飞伟业化工	2024-05-06
	<div><div>05月12日国产盐酸为700元</div><div><a href="https://cheman.chemnet.com/">https://cheman.chemnet.com/</a> 2024-05-12 08:32:12 生意社</div><div>05月12日国产关于盐酸的报价为700元/吨。盐酸的规格：31.0% min。该报价有效期为3天。报价提供方：济南源飞伟业化工有限公司。</div><div><div>盐酸 (国产 市场价)</div><div>31.0% min</div></div></div>							
氯酸钠	氯酸钠	含量99.5%	国产	4600元/吨	市场价	江西省	扬州凤仪物资 VIP	2024-05-13
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4500元/吨	市场价	福建省	漳州市芗城三安化	2024-05-13
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4600元/吨	市场价	江西省	江西鑫茂化工有限	2024-05-13
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4500元/吨	市场价	山东省	济南星达特生物科	2024-05-13
	氯酸钠	含量99.5%	国产	4500元/吨	市场价	山东省	济南卓越化工科技	2024-05-13

资料来源：<https://www.100ppi.com/>生意社是大宗商品数据商，是跟踪、分析和研究大宗商品的数据机构

根据上述药剂公开市场价格，考虑药剂后期提纯、运输、储存等成本，根据审慎性原则将单价小幅上升。并结合已投入运营水厂数据及同类项目经验，药剂耗费及价格情况如下：

药剂	万元/吨	年用量（吨）	用途
PAM	2.70	6.57	污泥脱水
PAC	0.27	4,478.55	制水+污泥脱水
盐酸	0.14	722.70	消毒
氯酸钠	0.68	97.56	消毒

综上，每吨水所耗费药剂情况如下：

药剂	单价（万元/吨）
PAM	0.003

PAC	0.184
盐酸	0.015
氯酸钠	0.010

药剂费及原材料成本按供水量为基数，按 0.21 元/m<sup>3</sup>计算。

#### 4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5% 估算。

#### 5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

## 项目成本测算表

单位：人民币万元

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬			28.75	30.19	31.70	33.29
	外购原材料		-	134.95	154.22	173.50	192.78
	燃气动力						
	维修费	-	-	174.13	174.13	174.13	174.13
	销项税	-	-	63.44	72.50	81.56	90.62
	税金及附加	-	-	6.34	7.25	8.16	9.06
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	-	21.78	24.89	28.00	31.11
	合计	-	-	429.39	463.18	497.05	530.99

续上表：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	34.95	36.70	38.54	40.47	42.49
	外购原材料	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78
	燃气动力					
	维修费	174.13	174.13	174.13	174.13	174.13
	销项税	90.62	90.62	90.62	90.62	90.62



	税金及附加	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	31.11	31.11	31.11	31.11	31.11
	合计	532.65	534.40	536.24	538.17	540.19

续上表：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	44.61	46.84	49.18	51.64	54.22
	外购原材料	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78
	燃气动力					
	维修费	174.13	174.13	174.13	174.13	174.13
	销项税	90.62	90.62	90.62	90.62	90.62
	税金及附加	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	31.11	31.11	31.11	31.11	31.11
	合计	542.31	544.54	546.88	549.34	551.92

续上表：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
花垣县乡镇引供水工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	56.93	59.78	62.77	65.91	69.21	878.17
	外购原材料	192.78	192.78	192.78	192.78	192.78	3,547.15
	燃气动力						-

	维修费	174.13	174.13	174.13	174.13	174.13	3,308.47
	销项税	90.62	90.62	90.62	90.62	90.62	1,667.42
	税金及附加	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06	166.71
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	31.11	31.11	31.11	31.11	31.11	572.43
	合计	554.63	557.48	560.47	563.61	566.91	10,140.35

## 五、项目融资平衡情况

### (一) 项目净收益

花垣县乡镇引供水工程预期总收入 57,249.95 万元，预期总支出合计 10,140.35 万元，项目净收益为 47,109.60 万元。

### (二) 项目融资还本付息情况

花垣县乡镇引供水工程，已发行 2025 年湖南省政府专项债券(八期)3,500.00 万元；本次申请发行专项债券 6,000.00 万元，未来拟继续申请发行 12,500.00 万元，发行期限 20 年，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 2.46%。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。

花垣县乡镇引供水工程还本付息情况如下表所示：

花垣县乡镇引供水工程还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
花垣县乡镇引供水工程	2025-4	-	3,500.00		3,500.00		
	2025-9	3,500.00	6,000.00		9,500.00		
	2025-10	9,500.00	12,500.00		22,000.00	44.63	44.63
	2026	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2027	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2028	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2029	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2030	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2031	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2032	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2033	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2034	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2035	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2036	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2037	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2038	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2039	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2040	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2041	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2042	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2043	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35

	2044	22,000.00	-	-	22,000.00	544.35	544.35
	2045-4	22,000.00	-	3,500.00	-	79.50	3,579.50
	2045-9	18,500.00		6,000.00		136.29	6,136.29
	2045-10	12,500.00		12,500.00		283.94	12,783.94
	小计		22,000.00	22,000.00		10,887.00	32,887.00

### (三) 项目融资平衡情况

花垣县乡镇引供水工程偿债资金来源为供水收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 47,109.60 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.43。

花垣县乡镇引供水工程收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
花垣县乡镇引供水工程	47,109.60	22,000.00	32,887.00	1.43

花垣县乡镇引供水工程融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（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	1.26	1.43	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.43	1.40

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 1.26，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.40，仍能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息

的风险较小。

### **（五）现金流模拟分析**

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

### 花垣县乡镇引供水工程现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2024年及以前	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>92,075.10</b>		<b>-25,000.00</b>	<b>9,825.15</b>	<b>2,177.99</b>	<b>2,489.13</b>	<b>2,800.27</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>	<b>3,111.41</b>
1.1	资本金	<b>12,825.15</b>	-	3,000.00	9,825.15	-	-	-	-					
1.2	债券资金流入	<b>22,000.00</b>	-	22,000.00	-	-	-	-	-					
1.3	运营收入	<b>57,249.95</b>		-	-	2,177.99	2,489.13	2,800.27	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>77,263.53</b>		<b>-25,000.00</b>	<b>9,825.15</b>	<b>973.74</b>	<b>1,007.53</b>	<b>1,041.40</b>	<b>1,075.34</b>	<b>1,077.00</b>	<b>1,078.75</b>	<b>1,080.59</b>	<b>1,082.52</b>	<b>1,084.54</b>
2.1	建设投资	<b>34,825.15</b>	-	25,000.00	9,825.15	-	-	-	-					
2.2	运营成本	<b>10,140.35</b>		-	-	429.39	463.18	497.05	530.99	532.65	534.40	536.24	538.17	540.19
2.3	融资利息	<b>10,298.03</b>	-	-	-	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35
2.4	债券本金	<b>22,000.00</b>					-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>14,811.58</b>	-	-	-	<b>1,204.25</b>	<b>1,481.60</b>	<b>1,758.87</b>	<b>2,036.07</b>	<b>2,034.41</b>	<b>2,032.66</b>	<b>2,030.82</b>	<b>2,028.89</b>	<b>2,026.87</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>		-	-	-	1,204.25	2,685.85	4,444.72	6,480.79	8,515.20	10,547.86	12,578.68	14,607.57	16,634.44

续：

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	3,111.41	
2	现金流出	1,086.66	1,088.89	1,091.23	1,093.69	1,096.27	1,098.98	1,101.83	1,104.82	1,107.96	23,066.64	
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	542.31	544.54	546.88	549.34	551.92	554.63	557.48	560.47	563.61	566.91	
2.3	融资利息	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	544.35	499.73	
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,000.00	
3	净现金流量	2,024.75	2,022.52	2,020.18	2,017.72	2,015.14	2,012.43	2,009.58	2,006.59	2,003.45	-19,955.23	
4	累计净现金流量	18,659.19	20,681.71	22,701.89	24,719.61	26,734.75	28,747.18	30,756.76	32,763.35	34,766.80	14,811.58	

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

## **六、潜在风险评估**

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

### **1、社会稳定风险**

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

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

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



本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

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

## 2、工程建设风险

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

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

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

### 3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

## 七、还款保障措施

### 1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法

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**

本项目主管部门是花垣县水利局。

项目主管部门将负责按照2025年湖南省政府专项债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行农林水利债券项目库，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，做好农林水利债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好农林水利债券发行

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《2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）花垣县乡镇引供水工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 9 月 11 日

2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）  
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目  
预期收益与融资平衡方案

花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目拟发行  
2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）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
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目	2025年湖南省政府专项债券（二十九期）	700.00	20年	花垣县卫生健康局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

花垣县位于湖南西部，地处湘、黔、渝三省市交界处，素有“一脚踏三省”之称，东接保靖、吉首，南连凤凰，西至贵州松桃、重庆秀山，北近保靖，是文学大师沈从文笔下《边城》原型地和全国“精准扶贫”首倡地。全县总面积 1,109 平方公里，辖 12 个乡镇 217 个村 24 个社区（居委会），总人口 31.5 万人，其中苗族人口占 77.3%，是苗族聚居县、革命老区县、国家扶贫开发工作重点县。2020 年 2 月 29 日，湖南省人民政府同意花垣县退出贫困县。

花垣交通条件便利，209、319 国道贯穿全境，包茂高速、张花高速在此交汇，有花垣、花垣东、花垣西三个高速互通，湘西机场位于花垣境内正在建设中，将于 2020 年建成通航。花垣矿产资源丰富，已探明锰、锌、页岩气等矿产 20 余种，其中锰矿储量居全省第一、全国第二，铅锌矿储量居全省第二、全国第三，2011 年新探明铅锌矿远景储量 1300 万金属吨，潜在价值上千亿元，有“东方锰都”、“有色金属之乡”美誉。花垣民族文化浓郁，“苗族赶秋”列入联合国非遗名录，拥有苗族古歌等 5 项国家级非物质文化遗产保护项目苗族武术等 12 项省级非物质文化遗产保护项目，自古有“百里苗乡”之称。花垣自然风光秀美，拥有 1 个国家历史文化名镇（边城镇）、1 个国家 AAA 级旅游景区（边城茶峒）、1 个国家湿地公园（古苗河）。因此，花垣县发展现代物流园区建设既有地域和交通优势，又有物质



基础。

花垣县 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	81.85	82.38	81.03
居民人均可支配收入（元）	20,000.00	21,324.00	22,409.00
一般公共预算收入	6.21	7.04	7.13
政府性基金收入	0.76	0.78	0.84
其中：国有土地出让收入	0.45	0.70	0.80
政府性基金支出	6.20	5.10	4.24
其中：国有土地出让支出	0.02	0.09	0.54

（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
花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目	1. 项目总投资 7,428.15 万元； 2. 建设地点位于花垣县人民医院内； 3. 项目建设期为 18 个月，即 2024 年 6 月-2025 年 12 月。	综合楼总共 17 层，建筑高度 69.6m，提质改造综合楼面积 20600m'，十病室面积 940.41m，高压配电室以及层流手术室面积 1342.07m'新建连廊及人行道铺装 363m，总建筑面积为 23245.48m。	花垣县卫生健康局	1.《关于花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目可行性研究报告的批复》（花发改审批【2023】207 号）；2、《关于花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目概算的批复》（花发改概审〔2024〕44 号）；3、《关于花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目初步设计的批复》（花住建初批(2024)09 号)

花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目的建成将在一定程度上提升花垣县人民医院的医疗服

务水平与能力，将有助于推动当地公共医疗卫生事业的快速发展，为当地人民群众提供更优、更便捷的医疗服务，从而推动湘西州公共卫生事业水平的逐步提升。

项目的实施符合花垣县人民医院自身发展需求，是花垣县乃至湘西州慢病防治体系建设的迫切需要，有助于提升花垣县公共医疗服务能力，为人民群众提供更高水平的医疗服务，满足当地人民群众就医的需要，减轻人民群众的医疗支出负担，为当地实现建成全面小康社会的战略目标提供坚实的医疗服务保障。

## **（二）社会效益分析**

项目建成后，将使花垣县人民医院医疗环境及设备向高、精、尖端发展又迈进了一大步，满足临床治疗工作及新技术的开展，能为广大人民群众解决伤痛。带动花垣县及其周边疾病诊治能力大幅提高，实现优质资源纵向流动，获得有效、快捷、安全的诊断和治疗，保障群众就近享有高水平医疗服务，增强群众就医获得感，进一步满足人民群众日益增长的就医需求，改善就医环境。综上所述，该项目的建设对当地的经济发展和社会的稳定起到一定作用。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

花垣县人民政府同意实施花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施），符合专项债券支持领域。

#### **（四）债券资金需求合理性分析**

该项目总投资 7,428.15 万元，拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元。本项目已发行 2024 年湖南省政府专项债券（二十九期）1,200.00 万元，2024 年湖南省政府专项债券（三十三期）1,400.00 万元，2025 年湖南省政府专项债券（三期）1,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 700.00 万元，未来拟继续申请发行政府专项债券 1,700.00 万元。项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，项目的建成将使花垣县人民医院医疗环境及设备向高、精、尖端发展又迈进了一大步，满足临床治疗工作及新技术的开展，能为广大人民群众解决伤痛。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

#### **（六）项目存续期**

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

## （七）项目绩效目标

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

项目绩效目标	综合楼总共 17 层，建筑高度 69.6m，提质改造综合楼面积 20600m²,十病室面积 940.41m²，高压配电室以及层流手术室面积 1342.07m²新建连廊及人行道铺装 363m²，总建筑面积为 23245.48m²				
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	提质改造	24975 m²	24975 m²
			连廊及人行道铺装	2100 m²	2100 m²
			十病室提质改造	1445 m²	1445 m²
			高压配电室建设以及层流手术室改造	7 间	7 间
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	18 个月	18 个月
		成本指标	项目总投资	7,515.00 万元	7,515.00 万元
	效益指标	经济效益指标	推动医疗事业健康发展	长期有效	长期有效
		社会效益指标	改善医院医疗条件	长期有效	长期有效
			改善医院的配套设施条件	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善看病就诊环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	提升县域综合服务能力	长期有效	长期有效
			应对医疗需求的增长	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	97%	97%
			医生患者满意度	98%	98%

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 投资估算依据

(1) 建筑工程费用依据《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54号）计算；

(2) 建设单位管理费，按财建〔2016〕504号文计算；

(3) 环境影响咨询费，按国家发展计划委员会[计价格(2002)125号]文计算；

(4) 工程勘察费，按国家发展计划委员会、建设部[计价格(2002)10号]文计算；

(5) 工程设计费，按国家发展计划委员会和建设部[计价格(2002)10号]文计算；

(6) 场地准备及临时设施费，临时设施费一般单独核算，按工程费用的1%计算。

(7) 工程监理费，按国家发展与改革委员会[发改价格(2007)670号]文计算。

(8) 工程质量监督费，按工程费用的适当比例计算。

(9) 招标代理服务费，按计价格[2002]1980号计算。

(10) 预备费按工程费用加上工程建设其他费用的适当比例估算。

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)				技术经济指标			总投资额 比例	备注
		建安工程费	设备购置及 安装费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单 位)		
一	第一部分 建筑工程费用	4639.00	1430.10	0.00	6069.10				80.98%	
1	提质改造	3542.25	689.25	0.00	4231.50	m²	24975			
1.1	拆除工程	40.00			40.00	项	1	400000		
1.2	综合楼	3446.25	689.25		4135.50	m²	22975	1500		
1.4	道路	56.00			56.00	m²	2000	280		
2	新建工程	155.20	0.00	0.00	155.20	m²	2100			
2.1	连廊	120.00			120.00	m²	1000	1200		
2.2	人行道铺装	35.20			35.20	m²	1100	320		
2	十病室	216.75	43.35	0.00	260.10	m²	1445	1500		提质改造，主要为隔离病房、传染病房
3	高压配电室	96.00	276.50	0.00	372.50					
3.1	配电室	80.00	120.00		200.00	座	1	2000000		
3.2	滤波柜		28.00		28.00	台	1	280000		
3.3	电缆及通道	16.00	24.00		40.00	项	1	400000		
3.4	调度系统		40.00		40.00	套	1	400000		
3.5	400KVA 干式变压器		25.00		25.00	台	1	250000		
3.6	1000KVA 干式变压器		39.50		39.50	台	1	395000		
4	层流手术室改造	628.80	421.00	0.00	1049.80					
4.1	原手术室拆除工程	42.80			42.80	项	1	428000		
4.2	装饰装修工程	217.00			217.00	间	7	310000		
4.3	净化空调工程		280.00		280.00	台	7	400000		
4.4	电气系统工程	165.00			165.00	项	1	1650000		
4.5	给排水工程	8.20			8.20	项	1	82000		
4.6	医用气体工程	15.80			15.80	项	1	158000		

4.7	手术部吊塔、无影灯工程	180.00			180.00	项	1	1800000		
4.8	数字化系统		141.00		141.00	套	1	1410000		含手术室设备、示教室设备以及机房间设备。
二	第二部分 工程建设其他费用				648.17				8.73%	
1	前期工作费			37.09	37.09					
2	建设单位管理费			92.83	92.83					财建〔2016〕504号
3	工程建设监理费			142.25	142.25					发改价格[2007]670号文
4	环境影响咨询费			5.80	5.80					计价格[2002]125号
5	工程设计费			194.44	194.44					计价格[2002]10号
6	造价咨询费			10.92	10.92					—*0.18%
7	公共资源交易费			8.80	8.80					湘发改价费〔2019〕366号
8	招标代理费			28.58	28.58					计价格[2002]1980号
9	工程保险费			30.35	30.35					—*0.5%
10	工程质量检测费			36.41	36.41					—*0.6%
11	场地准备及临时设施费			60.69	60.69					—*1%
三	第三部分 预备费				669.14				9.00%	
1	基本预备费				334.57					(一+二)*5%
2	价差预备费				334.57					(一+二)*5%
四	建设期利息				126.00				1.70%	
五	工程估算总投资				7,428.15				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。

花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目总投资 7,428.15 万元，2025 年投入金额 4,178.15 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2024 年	2025 年
花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目	7,428.15	-	3,250.00	4,178.15

项目投资分月计划表

2025 年度，花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目	投资金额	158.15	100.00	100.00	120.00	200.00	200.00
	其中：专项债金额	-	-		-	200.00	200.00
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	200.00	200.00	200.00	900.00	900.00	900.00	4,178.15
	200.00	200.00	200.00	700.00	850.00	850.00	3,400.00

## （二）资金筹措方案

花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 7,428.15 万元，其中，用于项目支出的资本金/



自有资金 1,430.74 万元，占总投资金额比例 19.26%；拟申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元。截至目前，已发行 2024 年湖南省政府专项债券（二十九期）1,200.00 万元，2024 年湖南省政府专项债券（三十三期）1,400.00 万元，2025 年湖南省政府专项债券（三期）1,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 700.00 万元，未来拟继续申请发行 1,700.00 万元。

花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目	7,428.15	1,430.74	3,600.00	700.00	0.00	1,700.00	0.00	0.00	20 年

#### 四、预期收益

##### （一）项目预测收入预测

根据项目规划文件，本项目建成后病床数将达到 283 张。根据《湖南省医疗服务价格类别考核实施办法(试行)》要求，二类医院综合医院年床位平均使用率不少于 85%，因此谨慎预估运营期内平均病床使用率为 80%。则在债券存续期项目门诊及住院数量详见下表：

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
住院	床位（张）		226.00	226.00	226.00	226.00	
续:							
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
住院	床位（张）	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	
续:							
项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
住院	床位（张）	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	
续:							
项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
住院	床位（张）	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00

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



表 14 医院患者门诊和住院费用

指标	医院							
			公立医院		三级医院		二级医院	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
次均门诊费用（元）	341.26	358.56	325.67	339.67	369.25	377.54	234.32	250.07
上涨%（当年价格）	-0.80	5.07	-0.82	4.30	-3.42	2.25	2.39	6.72
上涨%（可比价格）	-2.55	4.86	-2.57	4.09	-5.12	2.04	0.58	6.51
次均住院费用（元）	9073.06	8588.99	9712.64	9095.76	11771.81	10728.68	5971.62	5676.95
上涨%（当年价格）	-0.22	-5.34	-0.85	-6.35	-4.84	-8.86	-1.73	-4.93
上涨%（可比价格）	-1.99	-5.52	-2.61	-6.54	-6.52	-9.04	-3.47	-5.12
日均住院费用（元）	951.14	933.60	1060.79	1029.40	1312.05	1255.05	649.53	617.64
上涨%（当年价格）	-1.36	-1.84	0.69	-2.96	-5.02	-4.34	1.25	-4.91
上涨%（可比价格）	-3.10	-2.04	-1.09	-3.15	-6.70	-4.54	-0.54	-5.10
注：①绝对数按当年价格计算；②2023 年居民消费价格指数为 100.2。③均门诊费用指门诊病人次均医药费用，次均住院费用指出院病人次均医药费用，日均住院费用指出院病人日均医药费用。下表同。								

经查询湘西土家族苗族自治州医疗市场行业相关信息，本项目为县里二级医院，根据《2023 年我国卫生健康事业发展统计公报》，日床均住院费用为为 617.64 元，即年床均住院费用为 22.24 万元。根据谨慎性原则，未来住院费用价格不增长。

项目单价预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住院	住院费 (万元)	22.24	22.24	22.24	22.24	22.24

续:

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
住院	住院费 (万元)	22.24	22.24	22.24	22.24	22.24

续:

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
住院	住院费(万元)	22.24	22.24	22.24	22.24	22.24

续:

项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
住院	住院费 (万元)	22.24	22.24	22.24	22.24	22.24	22.24

综上，花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目收益=床位数量×单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
住院	-	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11
合计	-	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11

续:

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
住院	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11
合计	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11

续:

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
住院	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11
合计	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11

续:

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
住院	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	100,502.20
合计	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	100,502.20

## (二) 项目成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费

用、管理费用等。

1、税费：根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件三第一条规定，医疗行业免征增值税。

## 2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 138 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，卫生和社会工作年平均工资约为 7.12 万元，运营期第一年本项目保守按 7.2 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。



首页 > 数据解读 > 统计数据

### 2023年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

发布机构：湖南省统计局

发布时间：2024-06-20

字体大小： | 打印本页

		单位：元、%
行 业	2023 年	增长
总 计	60277	8.1
农、林、牧、渔业	45102	11.6
采矿业	67960	14.1
制造业	65933	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57431	10.0
建筑业	59871	11.0
批发和零售业	53415	4.3
交通运输、仓储和邮政业	58263	7.2
住宿和餐饮业	47938	9.7
信息传输、软件和信息技术服务业	81564	10.8
金融业	84575	12.7
房地产业	52949	4.6
租赁和商务服务业	57170	10.0
科学研究和技术服务业	64326	5.2
水利、环境和公共设施管理业	51795	7.0
居民服务、修理和其他服务业	51411	1.8
教育	52470	9.2
卫生和社会工作	71262	3.2
文化、体育和娱乐业	54607	7.0
公共管理、社会保障和社会组织	-	-
说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会、如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。		

[来源：人口社统计处]

### 3、外购原材料

本项目外购原料主要为药品及原材料和其他成本，药品及原材料成本按医疗收入的 39%估算。

### 4、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 445.59 万 kW·h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/kW·h，根据测算，项目年使用水量为 10.92 万吨，水价参照花垣县物价局：花价价（2014）4 号

中规定的水价，非居民用水 4 元/吨，经测算年水电费为 333.31 万元。

## 5、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5% 估算。

## 6、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 10% 估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬		993.60	1,013.47	1,033.74	1,054.41	1,075.50
	外购原材料		1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79
	燃气动力		372.31	372.31	372.31	372.31	372.31
	维修费	-	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58
	销项税	-	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	502.51	502.51	502.51	502.51	502.51
	合计	-	3,865.79	3,885.66	3,905.93	3,926.60	3,947.69

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	1,097.01	1,118.95	1,141.33	1,164.16	1,187.44
	外购原材料	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79
	燃气动力	372.31	372.31	372.31	372.31	372.31
	维修费	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58
	销项税	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	502.51	502.51	502.51	502.51	502.51
	合计	3,969.20	3,991.14	4,013.52	4,036.35	4,059.63

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	1,211.19	1,235.41	1,260.12	1,285.32	1,311.03
	外购原材料	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79
	燃气动力	372.31	372.31	372.31	372.31	372.31
	维修费	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58
	销项税	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	502.51	502.51	502.51	502.51	502.51
合计		4,083.38	4,107.60	4,132.31	4,157.51	4,183.22

续：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	1,337.25	1,364.00	1,391.28	1,419.11	1,447.49	24,141.81
	外购原材料	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79	1,959.79	39,195.80
	燃气动力	372.31	372.31	372.31	372.31	372.31	7,446.20
	维修费	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58	751.60
	销项税	-	-	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	502.51	502.51	502.51	502.51	502.51	10,050.20
合计		4,209.44	4,236.19	4,263.47	4,291.30	4,319.68	81,585.61

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 100,502.20 万元，预期总成本 81,585.61 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 18,916.59 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

花垣县人民医院综合楼提质改造工程建设项目拟计划申请发行政府专项债券 6,000.00 万元。截至目前，本项目已发行 2024 年湖南省政府专项债券（二十九期）1,200.00 万元，2024 年湖

南省政府专项债券（三十三期）1,400.00 万元，2025 年湖南省政府专项债券（三期）1,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 700.00 万元，发行期限 20 年。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，据此，20 年期债券的预测利率为 2.46%。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。

花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目还本付息情况如下表所示：

花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目	2024	-	2,600.00	-	2,600.00	-	-
	2025	2,600.00	3,400.00	-	6,000.00	68.65	68.65
	2026	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2027	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2028	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2029	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2030	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2031	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2032	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2033	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2034	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2035	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2036	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2037	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2038	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2039	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2040	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44



	2041	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2042	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2043	6,000.00	-	-	6,000.00	139.44	139.44
	2044	6,000.00	-	2,600.00	3,400.00	139.44	2,739.44
	2045	3,400.00	-	3,400.00	-	70.79	3,470.79
	小计		6,000.00	6,000.00		2,788.80	8,788.80

### (三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为住院增量收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 18,916.59 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.15。

花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目	18,916.59	6,000.00	8,788.80	2.15

花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（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	1.01	2.15	3.30
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	3.08	2.15	1.23

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，

当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### **(五) 现金流模拟分析**

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

花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	107,930.35	3,250.00	4,178.15	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11
1.1	资本金	1,428.15	650.00	778.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	6,000.00	2,600.00	3,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	100,502.20	-	-	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11
2	现金流出	97,725.11	3,250.00	4,178.15	4,004.79	4,024.66	4,044.93	4,065.60	4,086.69	4,108.20	4,130.14	4,152.52	4,175.35	4,198.63
2.1	建设投资	7,359.50	3,250.00	4,109.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	81,576.81	-	-	3,865.35	3,885.22	3,905.49	3,926.16	3,947.25	3,968.76	3,990.70	4,013.08	4,035.91	4,059.19
2.3	融资利息	2,788.80	-	68.65	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44
2.4	债券本金	6,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	10,205.24	-	-	1,020.32	1,000.45	980.18	959.51	938.42	916.91	894.97	872.59	849.76	826.48
4	累计净现金流量	-	-	-	1,020.32	2,020.77	3,000.95	3,960.46	4,898.88	5,815.79	6,710.76	7,583.35	8,433.11	9,259.59

续上表：

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	5,025.11	
2	现金流出	4,222.38	4,246.60	4,271.31	4,296.51	4,322.22	4,348.44	4,375.19	4,402.47	7,030.30	7,790.03	
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	4,082.94	4,107.16	4,131.87	4,157.07	4,182.78	4,209.00	4,235.75	4,263.03	4,290.86	4,319.24	
2.3	融资利息	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	139.44	70.79	
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	2,600.00	3,400.00	
3	净现金流量	802.73	778.51	753.80	728.60	702.89	676.67	649.92	622.64	-2,005.19	-2,764.92	
4	累计净现金流量	10,062.32	10,840.83	11,594.63	12,323.23	13,026.12	13,702.79	14,352.71	14,975.35	12,970.16	10,205.24	

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

## 六、潜在风险评估

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

### 1、社会稳定风险

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

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

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

本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

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

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

## 2、工程建设风险

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

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

## 七、还款保障措施

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门为花垣县卫生健康局。

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



（本页无正文，为《2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）花垣县人民医院综合楼提质改造工程项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 9 月 11 日

# 湘西州吉首市 2025 年专项债券 吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目拟发行 2025 年湖南省专项债券 1,900.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（二十九期）	1,900.00	20 年	吉首市市场服务管理局

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

吉首市为湖南省县级市，湘西土家族苗族自治州州府。吉首市东南部与泸溪县、西北部与花垣县、西南部与凤凰县、北部与保靖县和古丈县毗邻，总面积 1,078.33 平方千米。吉首地处武陵山区腹地，背靠武陵山，吉首的气候为典型的亚热带季风性湿润气候。吉首市下辖 6 个街道、5 个镇、1 个乡；全市总人口 32.46 万人，常住人口 43.24 万人。

2024 年吉首市地区生产总值 242.33 亿元。吉首市以基础设施建设为基础，以发展湘西民族生态旅游和生态休闲目的地为目标导向，以生态环境保护为根本，大力发展结合旅游等第三产业联动的新型生态产业、现代化食品精加工、民族特色产品加工等低污染低耗能的现代化绿色产业，逐步缩减并消除重污染企业。扩大中心城市规模，加强吉首作为大湘西旅游中心城市的职能，积极主动拓展吉首市在湘、鄂、渝、黔边区交通运输和旅游发展潜力，全面提高和增强城市核心竞争力，将吉首市建成大湘西地区生态环境优良、区域特色突出、经济社会协调发展的新型旅游中心城市。

2022-2024 年，吉首市分别实现一般公共预算收入 13.41 亿元、14.37 亿元、15.56 亿元，政府性基金收入分别为 11.38 亿元、

7.87 亿元、7.74 亿元，其中国有土地出让收入分别为 11.12 亿元、7.33 亿元、7.42 亿元。

2022-2024 年吉首市财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	229.11	224.59	242.33
居民人均可支配收入（万元）	3.86	2.54	4.18
一般公共预算收入（亿元）	13.41	14.37	15.56
政府性基金收入（亿元）	11.38	7.87	7.74
其中：国有土地出让收入（亿元）	11.12	7.33	7.42
政府性基金支出（亿元）	14.78	18.60	10.87
其中：国有土地出让支出（亿元）	7.91	6.52	2.84

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

(二) 项目基本信息

吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目	<p>项目概算总投资：28,331.52 万元。</p> <p>建设地点：湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市石家冲、砂子坳等地。</p> <p>建设工期：31 个月（2025 年 9 月至 2028 年 3 月）。</p>	<p>项目总建筑面积 38422.49 平方米，其中石家冲农贸市场建筑面积 7588.96 平方米、砂子坳农贸市场建筑面积 615.62 平方米、吉星农贸市场建筑面积 1236.83 平方米、八月楼肉食水产中心建筑面积 2496.42 平方米、小溪桥农贸市场建筑面积 1440.76 平方米、大布市农贸市场建筑面积 1760.50 平方米、关厢门综合批发市场建筑面积 12912.07 平方米、河溪农贸市场建筑面积 992.94 平方米、大兴寨农贸市场建筑面积 829.91 平方米、马颈坳农贸市场建筑面积 2252.48 平方米、伟业农贸市场建筑面积 6296.00 平方米，以及配套建设停车位 356 个（机动车停车位 201 个、非机动车停车位 155</p>	吉首市市场服务管理局	<p>可研批复：吉首市发展和改革委员会关于变更吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目建设规模的通知（吉发改发〔2025〕118 号）；</p> <p>概算批复：吉首市发展和改革委员会关于吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目总投资概算的批复（吉发改发〔2025〕134 号）；</p> <p>初设批复：吉首市住房和城乡建设局关于吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目初步设计的批复（吉住建批〔2025〕44 号）。</p>

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
		个), 60kw 快充充电桩 75 个, 100KVA-1000KVA 变压器 8 台等电力、给排水、消防管网等配套设施。		

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

本项目已通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

随着城市化进程不断加快，农村人口逐渐向城市聚集，“菜篮子”问题将成为人民生活最基本的问题，建设规范的农贸市场将成为解决这一问题的关键。而目前，吉首市现有农贸市场大多规模小，摊位少，布局不合理，设施不齐全，甚至存在较大安全隐患，无法满足人民群众日常生产生活需求。本项目规划农贸市场服务体系建设，力争建成布局合理，功能齐全，物流畅通，交易方便的现代化农贸市场，以满足吉首市人民生活的需要，也能促进经济增长。

除此之外，项目的实施能够有效拉动内需，增加钢铁、建材等上下游产能和产品进而形成参与各方相互促进、共同发展的良性循环，成为促进经济转型的有效途径。所以，本项目的建设也是推动地方经济健康持续发展的需要。

### （二）社会效益分析

农贸市场作为城市重要基础设施，是完美社区建设的重要拼图。本项目通过农贸市场项目建设，将极大地缓解吉首市农产品产销脱节、流通不畅和生产、贮藏、运输过程中的腐烂变质问题。同时，通过农贸市场的规范化管理，将确保农产品从农田到餐桌的全过程监管，确保食品安全，让人民群众吃得放心。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目合规性**

本项目属资金投向领域为城乡冷链物流基础设施——农产品批发市场领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

#### **2、项目成熟度**

项目已办理立项批复、初步设计及概算批复；用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期手续。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本项目本次拟申请发行政府专项债券资金 1,900.00 万元在合理范围内。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

项目主管部门根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《湖南

省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》（湘政办发〔2025〕7号）、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则（试行）》（湘发改投资〔2025〕174号）等有关文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标	项目总建筑面积 38422.49 平方米，其中石家冲农贸市场建筑面积 7588.96 平方米、砂子坳农贸市场建筑面积 615.62 平方米、吉星农贸市场建筑面积 1236.83 平方米、八月楼肉食水产中心建筑面积 2496.42 平方米、小溪桥农贸市场建筑面积 1440.76 平方米、大布市农贸市场建筑面积 1760.50 平方米、关厢门综合批发市场建筑面积 12912.07 平方米、河溪农贸市场建筑面积 992.94 平方米、大兴寨农贸市场建筑面积 829.91 平方米、马颈坳农贸市场建筑面积 2252.48 平方米、伟业农贸市场建筑面积 6296.00 平方米，以及配套建设停车位 356 个（机动车停车位 201 个、非机动车停车位 155 个），60kw 快充充电桩 75 个，100KVA-1000KVA 变压器 8 台等电力、给排水、消防管网等配套设施。va 变压器 4 台及电力、给排水、消防管网等相关附属工程。				
项目	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准

绩效指标	产出指标	数量指标	总建筑面积	38422.49 m <sup>2</sup>	38422.49 m <sup>2</sup>
			停车位	201 个	201 个
			充电桩	75 个	75 个
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	月	建设期不超过 31 个月
		成本指标	项目总投资	万元	不超过 28331.52 万元
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	带动相关产业的发展，刺激经济发展	
		社会效益指标	带动就业	增加居民就业机会，提高居民收入	
		生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众地生产生活条件	
		可持续影响指标	推动社会发展	提升城市空间与环境的可持续发展能力	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	<p>风险描述：项目收益主要来源于农贸市场出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入，收入受市场价格和地区整体发展情况影响，若经济发展不及预期，整体地区发展情况一般，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。</p> <p>应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</p>				

### 三、项目投资概算及资金筹措计划

#### （一）项目投资概算

本项目概算总投资为 28,331.52 万元，其中建安工程费 23,904.98 万元，工程建设其他费用 1,364.94 万元，预备费用 2,527.00 万元，建设期贷款利息 534.60 万元。

概算投资如下表所示：



**吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目概算表**

序号	项目或费用名称	单位	批复金额（万元）	备注
	<b>总投资概算</b>	万元	<b>28331.52</b>	
一	<b>工程建设费用</b>	万元	<b>23904.98</b>	
二	<b>工程建设其他费用</b>	万元	<b>1364.94</b>	
1	建设单位管理费	万元	323.32	
2	场地准备及临时设施费	万元	119.52	
3	招标代理服务费	万元	9.08	
4	工程监理费	万元	184.07	
5	可行性研究报告编制费	万元	10.43	
6	工程设计费	万元	322.1	
7	环境影响咨询费	万元	5.34	
8	工程造价咨询服务费	万元	102.23	
9	工程保险费	万元	71.71	
10	质量检测费	万元	119.52	
11	建设工程交易服务费	万元	2	
12	工程勘察费	万元	95.62	
三	<b>预备费</b>	万元	<b>2527</b>	
1	基本预备费	万元	1263.5	
2	价差预备费	万元	1263.5	
四	<b>建设期贷款利息</b>	万元	<b>534.6</b>	

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。

吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目总投资28,331.52万元，2025年投入金额2,913.34万元，分年度投资计划如下表所示：

## 项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目	28,331.52	2,913.34	17,367.74	5,693.04	2,357.40

2025 年度，吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

## 投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目	投资金额							
	其中：专项债金额							
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额			911.96	722.72	694.92	583.74	2,913.34
	其中：专项债金额			800.00	700.00	300.00	100.00	1,900.00

## （二）资金筹措方案

吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目建设所需资金来源为财政资金及发行政府专项债券。项目概算总投资 28,331.52 万元，其中：财政资金 10,331.52 万元，占投资总额的 36.47%；拟申请发行政府专项债券 18,000.00 万元，占投资总额的 63.53%。本次拟申请发行政府专项债券 1,900.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 16,100.00 万元。

## 项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目	28,331.52	10,331.52	0.00	1,900.00	0.00	16,100.00	0.00	0.00	20 年

## 四、项目收入和成本预测

### （一）项目收入预测依据

吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目收入来源主要为农贸市场出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

#### 1、农贸市场出租收入

参考吉首市同类型市场出租单价在 50.1-60 元/平方米/月。本项目取 48 元/平方米/月，每 3 年增长 5%。本项目总建筑面积 38,422.49 平方米，可利用出租面积为 38,422.49 平方米。

## 同类型市场价格调研

序号	出租价格	出租情况	网址
1	2 元/m <sup>2</sup> /天		<a href="https://xiangxi.58.com/shangpu/84543479368538x.shtml?prd=UDfoMLLwxgdpQeaB7w6zsw%3D%3D&amp;houseId=4221722715139086&amp;urlParamsMap=7FD3237D5CE47AB88DF8B7514D2320471B5BDED4844A6E92956E7AB0266AA19B370EA39AC325F0783B166A82561A85EB5E9972D41FDB03E06989162DE9E50429C733F87E3C579572E561A5A7164DAED518E1EEB66413DC8CE67E3D383E434600E8ABD1F73DF75C40&amp;gpos=76&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlCl6luWQiemmlisInZhbCl6Imppc2hvdSJ9XX0&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-ea24-390c-ec68f4ce91b0&amp;ClickID=17">https://xiangxi.58.com/shangpu/84543479368538x.shtml?prd=UDfoMLLwxgdpQeaB7w6zsw%3D%3D&amp;houseId=4221722715139086&amp;urlParamsMap=7FD3237D5CE47AB88DF8B7514D2320471B5BDED4844A6E92956E7AB0266AA19B370EA39AC325F0783B166A82561A85EB5E9972D41FDB03E06989162DE9E50429C733F87E3C579572E561A5A7164DAED518E1EEB66413DC8CE67E3D383E434600E8ABD1F73DF75C40&amp;gpos=76&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlCl6luWQiemmlisInZhbCl6Imppc2hvdSJ9XX0&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-ea24-390c-ec68f4ce91b0&amp;ClickID=17</a>
2	1.76 元/m <sup>2</sup> /天		<a href="https://xiangxi.58.com/shangpu/83629469694939x.shtml?prd=x%2FMNPJkbfl88TGii28oRaGdTv8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=4104729476930574&amp;urlParamsMap=7FD3237D5CE47AB88DF8B7514D2320471B5BDED4844A6E92956E7AB0266AA19B370EA39AC325F0783B166A82561A85EB5E9972D41FDB03E06989162DE9E50429C733F87E3C579572E561A5A7164DAED518E1EEB66413DC8CE67E3D383E434600507DE2409C5DB639&amp;gpos=85&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlCl6luWQiemmlisInZhbCl6Imppc2hvdSJ9XX0&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-ea24-390c-ec68f4ce91b0&amp;ClickID=30">https://xiangxi.58.com/shangpu/83629469694939x.shtml?prd=x%2FMNPJkbfl88TGii28oRaGdTv8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=4104729476930574&amp;urlParamsMap=7FD3237D5CE47AB88DF8B7514D2320471B5BDED4844A6E92956E7AB0266AA19B370EA39AC325F0783B166A82561A85EB5E9972D41FDB03E06989162DE9E50429C733F87E3C579572E561A5A7164DAED518E1EEB66413DC8CE67E3D383E434600507DE2409C5DB639&amp;gpos=85&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlCl6luWQiemmlisInZhbCl6Imppc2hvdSJ9XX0&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-ea24-390c-ec68f4ce91b0&amp;ClickID=30</a>
3	1.67 元/m <sup>2</sup> /天		<a href="https://xiangxi.58.com/shangpu/84365070192218x.shtml?prd=94z6ow9b%2FZ24QInAKMWgA2dTv8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=4198886340583425&amp;urlParamsMap=7FD3237D5CE47AB88DF8B7514D2320471B5BDED4844A6E92956E7AB0266AA19B370EA39AC325F0783B166A82561A85EB5E9972D41FDB03E06989162DE9E50429C733F87E3C579572E561A5A7164DAED518E1EEB66413DC8CCD7579CC515AD680A789A6365D0967D3&amp;gpos=59&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlCl6luWQiemmlisInZhbCl6Imppc2hvdSJ9XX0&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-ea24-390c-ec68f4ce91b0&amp;ClickID=38">https://xiangxi.58.com/shangpu/84365070192218x.shtml?prd=94z6ow9b%2FZ24QInAKMWgA2dTv8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=4198886340583425&amp;urlParamsMap=7FD3237D5CE47AB88DF8B7514D2320471B5BDED4844A6E92956E7AB0266AA19B370EA39AC325F0783B166A82561A85EB5E9972D41FDB03E06989162DE9E50429C733F87E3C579572E561A5A7164DAED518E1EEB66413DC8CCD7579CC515AD680A789A6365D0967D3&amp;gpos=59&amp;positionType=commoninfo&amp;filterJson=eyJRVVlVljbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlCl6luWQiemmlisInZhbCl6Imppc2hvdSJ9XX0&amp;jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&amp;list_type=main&amp;PGTID=0d306b35-0019-ea24-390c-ec68f4ce91b0&amp;ClickID=38</a>

## 2、停车费收入

按照预测停车收入测算。停车收入=车位个数\*出租率\*车位日单价\*平均车位使用时长\*日均周转次数\*360

车位个数：项目共设置车位 201 个。

车位使用率：考虑我国汽车保有量的不断增长，本项目车位也有很大需求，且考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，因此项目前五年车位使用率为 75%，运营期第六年使用率为 80%，第十二年开始，车位使用率到 90%后就不再变化；日均周转次数按 1 次计算。

车位日单价：根据对现有同类型项目的停车情况进行市场调查，各时段停车数量占总停车数的比重，各时段停车位日周转次数（每次停车时间和每日车位利用总时长综合）如下表所示，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 10 元。因此，停车位每个车位平均每天停车费为 10 元，并根据谨慎性原则，以后年度停车费用不考虑增长。





### 3、充电桩服务费收入

按照预测充电桩收入测算。充电桩收入=充电桩个数\*使用

率\*功率\*日均充电时长\*充电服务费\*360;

充电桩个数：60KW 快充充电桩 75 个;

使用率：考虑到新能源当期处于高速发展的态势运营期充电桩使用率按 40%;

功率：充电桩功率标准通常是是根据国际电工委员会（IEC）发布的标准制定的。不同国家和地区的充电桩功率标准可能会有所不同，以下是一些常见的标准：目前，国家电网公司发布的充电接口标准中，交流充电的最大功率为 50 千瓦，直流充电的最大功率为 200 千瓦。城市快充以直流电为主，目前基本都为 60KW 以上。结合项目实际情况，本项目运营期充电桩功率按照 60KW，日均充电为 7 小时计算。

充电价格：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和服务费组成的，基本电费约 1 元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在 1 元以内，较多是每度电收取服务费 0.8 元，也就是总价约为 1.8 元-2.0 元之间。参考当地市场相关案例，根据谨慎性原则本项目按每度电收取服务费 0.8 元。

## **（二）项目预期收入预测**

根据上述收入预测依据，吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 45,336.20 万元，具体收入预测情况如下表：



# 预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入合计	45,336.20	1,557.75	2,077.00	2,077.00	2,159.99	2,159.99	2,279.80	2,372.76	2,372.76	2,372.76
1	农贸市场出租收入	37,727.12	1,244.89	1,659.85	1,659.85	1,742.84	1,742.84	1,859.03	1,951.99	1,951.99	1,951.99
	面积（m <sup>2</sup> ）		38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49
	单价（元/m <sup>2</sup> /月）		48.00	48.00	48.00	50.40	50.40	50.40	52.92	52.92	52.92
	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	月份		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	停车位收入	1,077.24	40.70	54.27	54.27	54.27	54.27	57.89	57.89	57.89	57.89
	停车位数量（个）		201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	天数		270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3	充电桩收入	6,531.84	272.16	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88
	充电桩数量（个）		75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	单价（元/kw•h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	充电量（KWH）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	出租率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	日均充电（小时）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	天数		270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

续上表：

序号	项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	经营收入合计	2,470.35	2,470.35	2,733.78	2,849.07	2,849.07	2,849.07	2,970.13	2,970.13	2,970.13	774.31
1	农贸市场出租收入	2,049.58	2,049.58	2,305.78	2,421.07	2,421.07	2,421.07	2,542.13	2,542.13	2,542.13	667.31
	面积 (m <sup>2</sup> )	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49	38,422.49
	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	55.57	55.57	55.57	58.34	58.34	58.34	61.26	61.26	61.26	64.32
	出租率	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
2	停车位收入	57.89	57.89	65.12	65.12	65.12	65.12	65.12	65.12	65.12	16.28
	停车位数量 (个)	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00	201.00
	单价 (元/个/天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租率	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	90.00
3	充电桩收入	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	362.88	90.72
	充电桩数量 (个)	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	单价 (元/kw•h)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	充电量 (KWH)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	出租率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	日均充电 (小时)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	90.00

（三）项目预期成本依据

1、成本费用

根据项目建设与运营特点，本项目成本费用主要包括工资福利费、维护费用、管理及其他费用构成。

（1）工资福利费

本项目建成后，拟定职工人员 30 人。工资参照湖南省统计局公布的 2024 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务业工作年平均工资约为 59609 元，运营期第一年本项目保守按 6 万元估计，以后年度工资标准按照年 3%考虑增长。

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

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

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

## （2）维护费用

维护费用按工程费用的 1.0% 计算。

## （3）管理及其他费用

为了维持项目运营期工作正常运行，运营期内需由管理人员进行车辆管理、办公用品管理、基建管理、环境与绿化管理等常规管理，相应所产生的其他费用按当年总收入的 3% 计算。

## 2、相关税费

根据项目建设与运营特点，本项目相关税费主要为增值税、城市维护建设税、教育附加税、地方教育附加税、房产税等。

### （1）增值税

农贸市场摊位出租、停车位出租增值税按 9%，充电桩服务出租增值税按 13%。

### （2）相关附加税

城市维护建设税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%。

根据《关于继续实施农产品批发市场和农贸市场房产税、城镇土地使用税优惠政策的公告 财政部 税务总局公告 2023 年第 50 号》，对农产品批发市场、农贸市场专门用于经营农产品的房产、土地，暂免征收房产税。

## （四）项目预期成本预测

本项目在债券存续期内总成本预计 10,401.72 万元。具体成本预测依据及明细见下：

## 项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	运营成本支出及税金与附加合计	10,401.72	361.02	427.00	432.56	440.78	446.68	456.35	465.40	471.85	478.49
一	运营成本	8,878.30	361.02	427.00	432.56	440.78	446.68	456.35	465.40	471.85	478.49
1	工资及福利费	4,246.21	135.00	185.40	190.96	196.69	202.59	208.67	214.93	221.38	228.02
1.1	人员		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	工资		6.00	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16	7.38	7.60
3	修理维护费	3,272.04	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29
4	管理费用	1,360.05	46.73	62.31	62.31	64.80	64.80	68.39	71.18	71.18	71.18
二	税金及附加合计	1,523.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	应交增值税	1,384.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	营业税金及附加	138.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-

续上表：

序号	项 目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	运营成本支出及税金与附加合计	488.26	495.30	510.46	698.72	778.14	786.07	808.86	817.28	825.94	212.56
一	运营成本	488.26	495.30	510.46	521.40	529.10	537.03	548.82	557.24	565.90	144.66
1	工资及福利费	234.86	241.90	249.16	256.64	264.34	272.27	280.43	288.85	297.51	76.61
1.1	人员	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	工资	7.83	8.06	8.31	8.55	8.81	9.08	9.35	9.63	9.92	10.21
3	修理维护费	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	179.29	44.82
4	管理费用	74.11	74.11	82.01	85.47	85.47	85.47	89.10	89.10	89.10	23.23
二	税金及附加合计	-	-	-	177.32	249.04	249.04	260.04	260.04	260.04	67.90
2.1	应交增值税	-	-	-	161.20	226.40	226.40	236.40	236.40	236.40	61.72
2.2	营业税金及附加	-	-	-	16.12	22.64	22.64	23.64	23.64	23.64	6.18

## 五、融资平衡方案

### （一）项目净收益

根据上述预测，本项目政府专项债券存续期内，项目预期总收入 45,336.20 万元，预期成本费用合计为 10,401.72 万元，项目净收益为 34,934.48 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目拟申请政府专项债券18,000.00万元，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1,900.00万元，未来拟申请发行政府专项债券16,100.00万元，发行期限为20年，根据2025年8月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，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。还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目	2025年9月		1,900.00		1,900.00		
	2026年3月	1,900.00	16,100.00		18,000.00	23.37	23.37
	2026年9月	18,000.00			18,000.00	221.40	221.40
	2027年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2028年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2029年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2030年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2031年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2032年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2033年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2034年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80

项目	年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
	2035 年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2036 年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2037 年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2038 年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2039 年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2040 年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2041 年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2042 年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2043 年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2044 年	18,000.00			18,000.00	442.80	442.80
	2045 年 3 月	18,000.00			18,000.00	221.40	221.40
	2045 年 9 月	18,000.00		1,900.00	16,100.00	221.40	2,121.40
	2046 年 3 月	16,100.00		16,100.00		198.03	16,298.03
	合计		18,000.00	18,000.00		8,856.00	26,856.00

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为农贸市场出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 35,076.01 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30。

#### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
吉首市农贸批发市场及配套基础设施建设项目	34,934.48	18,000.00	26,856.00	1.30

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计。

### （四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总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	<b>1.13</b>	<b>1.30</b>	1.47
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	<b>1.30</b>	<b>1.26</b>

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 1.13，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 1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### （五）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：



# 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	73,667.72	2,913.34	17,367.74	5,693.04	3,915.15	2,077.00	2,077.00	2,159.99	2,159.99	2,279.80	2,372.76	2,372.76
1	资本金流入	10,331.52	1,013.34	1,267.74	5,693.04	2,357.40							
2	融资资金流入	18,000.00	1,900.00	16,100.00									
3	运营期现金流入	45,336.20				1,557.75	2,077.00	2,077.00	2,159.99	2,159.99	2,279.80	2,372.76	2,372.76
二	现金流出	62,544.27	2,913.34	17,367.74	5,693.04	803.82	869.80	875.36	883.58	889.48	899.15	908.20	914.65
1	建设期资金流出	25,286.55	2,913.34	17,122.97	5,250.24								
2	运营期资金流出	10,401.72				361.02	427.00	432.56	440.78	446.68	456.35	465.40	471.85
3	融资还本付息	26,856.00		244.77	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80
三	现金净流量	26,859.73				3,111.33	1,207.20	1,201.64	1,276.41	1,270.51	1,380.65	1,464.56	1,458.11
四	期末累计现金结存					3,111.33	4,318.53	5,520.17	6,796.58	8,067.09	9,447.74	10,912.30	12,370.41

续上表：

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	73,667.72	2,372.76	2,470.35	2,470.35	2,733.78	2,849.07	2,849.07	2,849.07	2,970.13	2,970.13	2,970.13	774.31
1	资本金流入	10,331.52											
2	融资资金流入	18,000.00											
3	运营期现金流入	45,336.20	2,372.76	2,470.35	2,470.35	2,733.78	2,849.07	2,849.07	2,849.07	2,970.13	2,970.13	2,970.13	774.31
二	现金流出	62,544.27	921.29	931.06	938.10	953.26	1,141.52	1,220.94	1,228.87	1,251.66	1,260.08	3,168.74	16,510.59
1	建设期资金流出	25,286.55											
2	运营期资金流出	10,401.72	478.49	488.26	495.30	510.46	698.72	778.14	786.07	808.86	817.28	825.94	212.56
3	融资还本付息	26,856.00	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	2,342.80	16,298.03
三	现金净流量	26,859.73	1,451.47	1,539.29	1,532.25	1,780.52	1,707.55	1,628.13	1,620.20	1,718.47	1,710.05	-198.61	0.00
四	期末累计现金结存		13,821.88	15,361.17	16,893.42	18,673.94	20,381.49	22,009.62	23,629.82	25,348.29	27,058.34	26,859.73	26,859.73

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

## **六、潜在风险评估**

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

### **（一）社会稳定风险**

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

**应对措施：**对改造项目范围进行全面的社会稳定风险评估，在评价过程中，使用科学有效的方法，注重对相关群体切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与居民及工作人员沟通，确保项目对民众生活、工作的影响降至最低。加强政策的宣传，做好开工前、开工中及开工后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因项目工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方

有关法律、法规、政策、文件的相关标准，依然公开项目信息，切实维护相关群体的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

## **（二）工程建设风险**

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

**应对措施：**对于工程量风险，项目建设开始前，应充分实地勘察、摸排需要改造的工作内容及改造工程量，对于无法准确定量的项目采用扩大指标法，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切可行措施，确保项目资本金及债务资

金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于政策和管理风险，项目筹建单位应深度学习和把控项目各关键环节和要点，加大相应的政策、财政等方面支持力度，促进项目顺利实施；对于技术质量风险，施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

### **（三）项目收益与预期存在差异风险**

**风险描述：**项目主要收益来源于农贸市场出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

收入受市场价格和地区整体发展情况影响，若经济发展不及预期，整体地区发展情况一般，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

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

## **七、还款保障措施**

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

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

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指吉首市市场服务管理局。

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《湘西州吉首市 2025 年专项债券吉首市  
农贸批发市场及配套基础设施建设项目预期收益与融资平衡方案》  
之盖章页)



2025 年 9 月 11 日

**2025 年湖南省政府专项债券（三十期）  
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）  
预期收益与融资平衡方案**

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）拟发行 2025 年湖南省政府专项债券（三十期）5,400.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	5,400.00	30	保靖县住房和城乡建设局



# 一、项目概况

## （一）区域介绍

保靖县位于云贵高原东侧，武陵山脉中段，湖南省西部，湘西土家族苗族自治州中部。东与古丈县接壤，东南与古丈县、吉首市毗至，南与吉首市、保靖县相至，西南接吉首市，西至重庆市的秀山县和龙山县，西北与秀山、龙山两县相连，北与龙山县隔酉水相望，东北与龙山县、保靖县相连。东西长 62.7 千米（程长 85 千米），南北宽 57.4 千米（程长 70 千米），全县总面积 1,745.88 平方千米。2015 年，保靖县乡镇区划调整后，下辖 2 乡 10 镇。2018 年 9 月 25 日，获得商务部“2018 年电子商务进农村综合示范县”荣誉称号。

2022-2024 年，保靖县分别实现一般公共预算收入 3.58 亿元、3.89 亿元和 4.17 亿元，政府性基金收入分别为 6.18 亿元、6.81 亿元和 8.61 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.05 亿元、0.34 亿元和 0.15 亿元。

2022-2024 年保靖县财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	80.49	84.12	81.01
居民人均可支配收入（元）	28,660.00	30,179.00	31,500.00
一般公共预算收入（亿元）	3.58	3.89	4.17
政府性基金收入（亿元）	6.18	6.81	8.61
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.05	0.34	0.15
政府性基金支出（亿元）	4.66	5.44	4.75
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.56	0.23	0.16

## （二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	收购计划概况	收购房源概况	实施机构	批复文件
保靖县 2025 年收 购存量商 品房用作 保障住房 项目(第二 批)	存量商品房 339 套，总建筑面积 38813.95m <sup>2</sup> ，其中 158 套作为配售型保障住房，建筑面积 17820.87m <sup>2</sup> ；181 套作为配租型保障住房，建筑面积 20993.08m <sup>2</sup> 。建设期 2025 年 7 月-2025 年 12 月	黄金商业广场 96 套，建筑面积 10641.25m <sup>2</sup> ；金岸嘉园 16 套，建筑面积 1568.13m <sup>2</sup> ；尚城御景 85 套，建筑面积 9496.82m <sup>2</sup> ；财富阳光 1 套，建筑面积 85.23m <sup>2</sup> ；浣翠苑 12 套，建筑面积 1255.48m <sup>2</sup> ；黄金华府 1 套，建筑面积 81.09m <sup>2</sup> ；金海世家 5 套，建筑面积 626.82；金域龙湾 3 套，建筑面积 271.66 m <sup>2</sup> ；锦绣名城 4 套，建筑面积 436.57m <sup>2</sup> ；喜乐广场 11 套，建筑面积 1274.13 m <sup>2</sup> ；御江帝景 21 套，建筑面积 2148.26m <sup>2</sup> ；万锦上品 84 套，建筑面积 10928.51m <sup>2</sup>	保靖县住房和城乡建设局	保靖县收购存量商品房用作保障住房工作方案

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

本项目实施能有效缓解商品房库存压力，帮助房地产企业回笼资金用于支持在建项目和保交房工作，有助于企业、项目乃至整个房地产市场的良性循环，提振市场信心，促进房地产市场的健康发展。

## **（二）社会效益分析**

项目实施不仅能有效消化当地商品房存量，减轻房企的资金压力，促进房地产市场的健康发展，让市场供需更加平衡，还能扩大保障性住房的供给，满足在乡镇工作的教师、医生、民警、公职人员及新青年等群体的住房需求，提高他们的生活质量，有助于塑造政府积极履行社会责任的形象。

## **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1、项目合规性**

本项目资金投向领域为保障性安居工程领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

### **2、项目成熟度**

项目不涉及工程建设内容，不需办理施工许可、环评等手续，项目批复文件工作正在有序进行中。

## **（四）债券资金需求合理性分析**

项目计划申请发行政府专项债券金额 6,300.00 万元，本次拟申请政府专项债券 5,400.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次 30 年期债券的预测利率为 2.44%，债券存续期间的融资本息 10,911.60 万元。债券存续期内，项目预期总收入 12,556.49 万元，预期总成本 297.94 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 12,258.55 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.12。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升

10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

**（五）项目事前绩效评价结果。**

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

**（六）项目存续期。**

本项目本次债券存续期为 30 年，在存续期内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.12 倍。结合项目现金流量预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。因此，本次债券存续期为 30 年时，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

**（七）项目绩效目标。**

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

总体目标	项目拟通过收购和转化存量房，稳定房价，促进房地产市场的健康发展。同时，快速增加保障性住房的供应，缓解特定群体的住房困难。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出	数量指标	收购商品房面积	38813.95m <sup>2</sup>	38813.95m <sup>2</sup>

	指标	质量指标	资金到位率	100%	100%
			工程质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设期	8 个月	≤8 个月
		成本指标	项目总投资	10350 万元	≤10350 万元
	效益指标	社会效益指标	促进房地产市场的健康发展，让市场供需更加平衡	良好	良好
			满足人民住房需求	良好	良好
		经济效益指标	本息覆盖倍数	1.38	≥1.38
		受益对象满意度指标	社会满意度	98%	≥98%

### 三、项目投资估算及资金筹措计划

#### （一）投资估算依据

投资估算根据下列文件及资料编制：

- 1、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；
- 2、《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协〔2016〕25号）；
- 3、《湖南省招标采购行业规范收取代理服务费倡议书》；
- 4、《湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知》（湘发改价费规〔2024〕292号）；
- 5、前期工作费、项目建设管理费、造价咨询服务费、招标代理费等其他费用参照上列相关文件规定，并结合市场价计取；
- 6、地方专项债券年利率按 2.50% 计算；

7、住房收购价格根据《湖南省住房和城乡建设厅转发住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》文件要求，以土地划拨成本和建安成本上加不超过5%的利润计算，本次收购价格利润点按5%计算，同时根据收购房源用途进行价格细微调整，各楼盘最终收购价格如下表所示：

**楼盘收购价一览表**

名称 \ 楼盘名称	黄金商业广场	金岸嘉园	万锦上品	金海世家
楼盘用地面积 (m <sup>2</sup> )	15733.33	22203.34	38956.83	24653
楼盘总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	102100.8	114156.18	102903.87	77201
土地取得成本 (万元)	2600	3039	3030	2100
建安工程费 (元/m <sup>2</sup> )	1950	1880	1960	1870
土地平均成本 (元/m <sup>2</sup> )	266.67	266.21	294.45	272.02
计算收购价格 (元/m <sup>2</sup> )	2327.5	2253.52	2367.17	2249.12
最终收购价格 (元/m <sup>2</sup> )	配售型：2315	配售型：2246	配租型：2367	配售型：2239
	配租型：2340	配租型：2261		配租型：2259

续表：

名称 \ 楼盘名称	尚城御景	财富阳光	浣翠苑	黄金华府
楼盘用地面积 (m <sup>2</sup> )	16000	11203.34	10956.83	10653
楼盘总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	104650.8	86006.18	85100.87	78141
土地取得成本 (万元)	3250	2500	2330	2200
建安工程费 (元/m <sup>2</sup> )	1900	1840	1860	1850
土地平均成本 (元/m <sup>2</sup> )	310.56	290.68	273.79	281.54

计算收购价格（元/m <sup>2</sup> ）	2321.08	2237.21	2240.48	2238.12
最终收购价格（元/m <sup>2</sup> ）	配售型：2311	配租型：2237	配售型：2232	配租型：2238
	配租型：2331		配租型：2249	

续表：

名称 \ 楼盘名称	金域龙湾	锦绣名城	喜乐广场	御江帝景
楼盘用地面积（m <sup>2</sup> ）	16733.33	19203.34	10156.83	20653
楼盘总建筑面积（m <sup>2</sup> ）	75200.8	79706.18	58133.87	83401
土地取得成本（万元）	2650	2819	1805	3050
建安工程费（元/m <sup>2</sup> ）	1880	1880	1810	1870
土地平均成本（元/m <sup>2</sup> ）	352.39	353.67	310.49	365.7
计算收购价格（元/m <sup>2</sup> ）	2344.01	2345.36	2226.51	2347.49
最终收购价格（元/m <sup>2</sup> ）	配售型：2344	配售型：2339	配售型：2220	配售型：2337
		配租型：2352	配租型：2233	配租型：2358

## 项目投资估算表

单位：万元

序号	内容名称	单位	数量	指标（元/单位）	金额（万元）	备注
一	收购商品房费用				9027.15	
1	黄金商业广场				2474.32	
1.1	配售型保障性住房	m <sup>2</sup>	6293.34	2315	1456.91	118.31 m <sup>2</sup> 24 套，119.1 m <sup>2</sup> 29 套，共 53 套
1.2	保障性租赁住房	m <sup>2</sup>	4347.91	2340	1017.41	41.37 m <sup>2</sup> 1 套，44.82 m <sup>2</sup> 1 套，46.05 m <sup>2</sup> 2 套，47.4 m <sup>2</sup> 2 套，48.84 m <sup>2</sup> 8 套，60.66 m <sup>2</sup> 1 套，120.87 m <sup>2</sup> 4 套，129.7 m <sup>2</sup> 20 套，136.49 m <sup>2</sup> 4 套，共 43 套
2	金岸嘉园				352.53	
2.1	配售型保障性住房	m <sup>2</sup>	1348.12	2246	302.79	96.13 m <sup>2</sup> 4 套，96.36 m <sup>2</sup> 10 套，共 14 套
2.2	保障性租赁住房	m <sup>2</sup>	220.01	2261	49.74	135.31 m <sup>2</sup> 1 套，84.7 m <sup>2</sup> 1 套，共 2 套

3	万锦上品				2586.78	
3.1	保障性租赁住房	m²	10928.51	2367	2586.78	122.51 m² 1 套, 125.65 m² 18 套, 127.67 m² 19 套, 127.87 m² 18 套, 130.36 m² 4 套, 136.7 m² 15 套, 138.33 m² 9 套, 共 84 套
4	金海世家				141.37	
4.1	配售型保障性住房	m²	115.59	2239	25.88	115.59 m² 1 套
4.2	保障性租赁住房	m²	511.23	2259	115.49	124.86 m² 2 套, 129.8 m² 1 套, 131.71 m² 1 套, 共 4 套
5	尚城御景				2198.95	
5.1	配售型保障性住房	m²	7379.84	2311	1705.48	115.31 m² 64 套
5.2	保障性租赁住房	m²	2116.98	2331	493.47	87.63 m² 16 套, 142.98 m² 5 套, 共 21 套
6	财富阳光				19.07	
6.1	配售型保障性住房	m²	85.23	2237	19.07	85.23 m² 1 套
7	浣翠苑				281.80	
7.1	配售型保障性住房	m²	326.08	2232	72.78	109.17 m² 2 套, 107.74 m² 1 套, 共 3 套
7.2	保障性租赁住房	m²	929.4	2249	209.02	121.48 m² 1 套, 121.61 m² 2 套, 121.67 m² 1 套, 83.71 m² 1 套, 89.54 m² 3 套, 90.7 m² 1 套, 共 9 套
8	黄金华府				18.15	
8.1	保障性租赁住房	m²	81.09	2238	18.15	81.09 m² 1 套
9	金域龙湾				63.68	
9.1	配售型保障性住房	m²	271.66	2344	63.68	72.54 m² 1 套, 99.56 m² 2 套, 共 3 套
10	锦绣名城				102.27	
10.1	配售型保障性住房	m²	314.79	2339	73.63	89.98 m² 1 套, 110.55 m² 1 套, 114.26 m² 1 套, 共 3 套
10.2	保障性租赁住房	m²	121.78	2352	28.64	121.78 m² 1 套
11	喜乐广场				283.36	
11.1	配售型保障性住房	m²	881.1	2220	195.60	102.84 m² 3 套, 111.14 m² 3 套, 119.58 m² 2 套, 共 8 套
11.2	保障性租赁住房	m²	393.03	2233	87.76	131.01 m² 3 套
12	御江帝景				504.87	
12.1	配售型保障性住房	m²	805.12	2337	188.16	100.64 m² 8 套
12.2	保障性租赁住房	m²	1343.14	2358	316.71	98.76 m² 3 套, 98.78 m² 2 套, 99.11 m² 2 套, 99.25 m² 4 套, 127.04 m² 2 套, 共 13 套
二	配租型保障住房装修费用				1154.63	
1	黄金商业广场	m²	4347.91	550	239.14	室内简单装修, 含厨卫设施、床桌柜等, 满足基本入住要求
2	金岸嘉园	m²	220.01	550	12.1	室内简单装修, 含厨卫设施、床桌柜等, 满足基本入住要求
3	万锦上品	m²	10928.51	550	601.07	室内简单装修, 含厨卫设施、床桌柜等, 满足基本入住要求
4	金海世家	m²	511.23	550	28.12	室内简单装修, 含厨卫设施、床桌柜等, 满足基本入住要求



5	尚城御景	m²	2116.98	550	116.43	室内简单装修，含厨卫设施、床桌柜等，满足基本入住要求
6	浣翠苑	m²	929.4	550	51.12	室内简单装修，含厨卫设施、床桌柜等，满足基本入住要求
7	黄金华府	m²	81.09	550	4.46	室内简单装修，含厨卫设施、床桌柜等，满足基本入住要求
8	锦绣名城	m²	121.78	550	6.7	室内简单装修，含厨卫设施、床桌柜等，满足基本入住要求
9	喜乐广场	m²	393.03	550	21.62	室内简单装修，含厨卫设施、床桌柜等，满足基本入住要求
10	御江帝景	m²	1343.14	550	73.87	室内简单装修，含厨卫设施、床桌柜等，满足基本入住要求
三	其他费用				33.22	
1	前期工作费				8	
2	公共资源交易服务费				5	湘发改价费规〔2024〕292号
3	其他费用				20.22	含项目管理费、资产评估费等
四	建设期利息				135	年利率 2.5%
合计					10350	一+二+三+四

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）总投资 10,350.00 万元，2025 年投入金额 10,350.00 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	前期投入	2025 年	2026 年及以后
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	10,350.00	/	10,350.00	/

2025 年度，保靖县收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额						
其中：专项债券金额						
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
50.00	50.00	50.00	3,100.00	3,100.00	4,000.00	10,350.00
			1,600.00	2,250.00	2,450.00	6,300.00

### （二）项目资金筹措方案

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第

二批) 资金来源主要为自有资金和申请发行地方政府专项债券。项目总投资 10,350.00 万元, 其中: 用于项目支出的资本金/自有资金 4,050.00 万元, 占投资总额的 39.13%; 拟申请发行政府专项债券资金 6,300.00 万元, 占投资总额的 60.87%。本次申请发行专项债券 5,400.00 万元。

项目资金筹措表

项目名称	总投资(万元)	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	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	10,350.00	4,050.00	/	5,400.00		900.00	/	/	30

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	商品房出售	平方米	17,820.87
	商品房出租	平方米	20,993.08

项目可出售保障性住房 158 套，总建筑面积 17,820.87 m²，拟定运营期前三年全部销售，销售面积比例分别为 30%、30%、40%。本项目可配租保障住房 181 套，总建筑面积 20,993.08 m²全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 30%、20%、10%，第四年起全部出租。具体未来物业出租出售计划情况如下：

### 项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商品房出售	数量 (m²)		5,346.26	5,346.26	7,128.35	
商品房出租	数量 (m²)		14,695.16	16,794.46	18,893.77	20,993.08

续:

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
商品房出售	数量 (m²)					
商品房出租	数量 (m²)	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08

续:

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
商品房出售	数量 (m²)					
商品房出租	数量 (m²)	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08

续:

项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
商品房出售	数量 (m²)					
商品房出租	数量 (m²)	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08

续:

项目	预测	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
商品房出售	数量 (m²)					
商品房出租	数量 (m²)	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08

续:

项目	预测	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
商品房出售	数量 (m²)						
商品房出租	数量 (m²)	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08



#### 财富阳光三室两厅诚心出售可议价

3室2厅2卫 | 135m² | 南

财富阳光 保靖-保靖城区

**39.8万**

2949元/m²



#### 浣翠苑三房急售可议价

3室2厅2卫 | 112m² | 南北 | 高层(共30层) | 2020年建造

浣翠苑 保靖-保靖城区

**32.8万**

2929元/m²



### 黄金商业广场三室两厅两卫

3室2厅2卫 | 132.04㎡ | 南北 | 高层(共9层) | 2017年建造  
黄金商业广场 | 保靖-保靖城区-迁陵东路

**39.8万**

3015元/㎡



### 金岸嘉园三室两厅两卫诚心出售

3室2厅2卫 | 106㎡ | 东 | 中层(共30层) |  
金岸嘉园 | 保靖-保靖城区

**32万**

3019元/㎡



### 金海世家小三房证件齐全 诚心出售可议价

3室2厅1卫 | 101.5㎡ | 南北 | 低层(共33层) |  
金海世家 | 保靖-保靖城区

**31.8万**

3134元/㎡



### 金域龙湾3室2厅1卫价格可议

3室2厅1卫 | 100㎡ | 东 | 中层(共32层) |  
金域龙湾 | 保靖-保靖城区-北门路

**34万**

3400元/㎡



### 锦绣名城三室两厅两卫视野开阔无遮挡

3室2厅2卫 | 112.88㎡ | 南 | 低层(共33层) |  
锦绣名城 | 保靖-保靖城区

**33.8万**

2995元/㎡



### 尚城御景三房证件齐全诚心出售

3室2厅2卫 | 124.53㎡ | 南 | 低层(共15层) |  
尚城御景 | 保靖-保靖城区

**37.3万**

2996元/㎡



### 喜乐广场四室诚心出售 可议价

4室2厅2卫 | 137.72㎡ | 西北 | 高层(共25层) |  
喜乐广场 | 保靖-保靖城区

**39.8万**

2890元/㎡



### 御江帝景三室通风采光好 诚心出售

3室1厅2卫 | 119㎡ | 南 | 中层(共32层) |  
御江帝景 | 保靖-保靖城区

**38万**

3194元/㎡

## 配售型住房拟定出售价格统计表

楼盘名称	拟定销售均价（元/m²）
黄金商业广场	2,665.00
金岸嘉园	2,596.00
金海世家	2,589.00
尚城御景	2,661.00
财富阳光	2,587.00
浣翠苑	2,582.00
金域龙湾	2,694.00
锦绣名城	2,689.00
喜乐广场	2,570.00
御江帝景	2,687.00

房屋出售单价：本项目参考上述案例情况，房屋出售单价按最低销售单价 2,570.00 元/平方米进行测算，根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长。

### 拟收购楼盘市场出租价格案例

	<b>整租 浣翠苑押一付三</b> 2室 110m² 保靖城区 浣翠苑 来自个人房源	09-04 <b>1200元/月</b>
	<b>整租押一付三</b> 3室 130m² 保靖城区 黄金华府 来自个人房源	09-07 <b>1400元/月</b>
	<b>黄金商业广场三室押一付三</b> 3室 140m² 保靖城区 黄金商业广场 来自个人房源	08-28 <b>1650元/月</b>
	<b>整租   金岸嘉园两室押一付三</b> 2室 130m² 保靖城区 金岸嘉园 来自个人房源	09-04 <b>1400元/月</b>
	<b>城区中心地段三室两厅整租</b> 3室 128m² 保靖城区 锦绣名城	08-16 <b>1400元/月</b>
	<b>整租 御江帝景简装押一付三</b> 2室 98m² 保靖城区 御江帝景	08-15 <b>1100元/月</b>

**配售型住房拟定出售价格统计表**

楼盘位置	建筑面积 (m²)	租金 (元/月)	出租单价(元/m²·月)
浣翠苑	110.00	1,200.00	10.91
黄金华府	130.00	1,400.00	10.77
黄金商业广场	140.00	1,650.00	11.79
金岸嘉园	130.00	1,400.00	10.77
锦绣名城	128.00	1,400.00	10.94
御江帝景	98.00	1,100.00	11.22

房屋出租单价：本项目参考上述案例情况，房屋出售单价按最低出租单价 10.77 元/平方米·月进行测算，根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目物业出租价格如下：

**项目单价预测表**

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24

续：

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24

续：

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24

续：

项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24

续：

项目	预测	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24

续：

项目	预测	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24

综上，保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项

目(第二批)收益=出售面积×出售单价+出租面积×出租单价;  
则计算出本项目收益如下表:

**项目收益预测表**

单位: 人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年		
商品房出售	-	1,373.99	1,373.99	1,831.99	-		
商品房出租	-	189.92	217.05	244.18	271.31		
合计	-	1,563.91	1,591.04	2,076.17	271.31		
续:							
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续:							
项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续:							
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续:							
项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续:							
项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
商品房出售	-	-	-	-	-	-	4,579.97
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	7,976.52
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	12,556.49

## (二) 项目预期成本预测

本项目为专项债券项目, 收益与融资平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障, 息税折摊前净利润(EBITDA)对债券本息的保障更为合理, 故本报告仅考虑付现成本, 不考虑折旧摊销等非付现成本, 亦不考虑发债券

利息所对应的财务费用成本。

1、管理费用

包括办公费、水电费、人员工资、配租保障住房日常维护等多项费用，运营期前 3 年按经营收入的 1%估算，后续按经营收入的 3%估算。

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）成本预测表

成本类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
管理费用	297.94	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14

续：

成本类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14

续：

成本类型	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

经测算，本项目专项债券续存期内，预期总收入 12,556.49 万元，预期运营成本 297.94 万元，项目净收益 12,258.55 万元，续存期内合计本息 9,352.80 万元。

（二）项目融资还本付息情况



保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）拟申请政府专项债券 6,300.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 5,400.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 2.44%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）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	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	2025	-	6,300.00	-	6,300.00	-	-
	2026	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2027	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2028	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2029	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2030	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2031	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2032	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2033	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2034	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2035	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2036	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2037	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2038	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2039	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2040	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2041	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2042	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2043	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2044	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2045	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2046	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2047	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2048	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2049	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2050	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2051	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2052	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72

	2053	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2054	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2055	6,300.00	-	6,300.00	-	153.72	6,453.72
	小计		6,300.00	6,300.00		4,611.60	10,911.60

### （三）项目融资平衡情况

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）偿债资金来源为配售型保障住房出售收入和配租型保障住房租赁收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 12,258.55 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.12。

#### 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
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	12,258.55	6,300.00	10,911.60	1.12

### （四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.12	1.24
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.12	1.12

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资

金的覆盖倍数为 1.01，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.12，仍然能通过压力测试。

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**

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请地方政府专项债券资金现金流情况分析（建设期利息已被包含于建设总投资），本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	22,906.49	-	10,350.00	1,563.91	1,591.04	2,076.17	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
1.1	资本金	4,050.00	-	4,050.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	6,300.00	-	6,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	12,556.49	-	-	1,563.91	1,591.04	2,076.17	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
2	现金流出	21,559.54	-	10,350.00	200.64	169.63	174.48	156.43	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86
2.1	建设投资	10,350.00	-	10,350.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	297.94	-	-	46.92	15.91	20.76	2.71	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
2.3	融资利息	4,611.60	-	-	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72
2.4	债券本金	6,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	1,346.95	-	-	1,363.27	1,421.41	1,901.69	114.88	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45
4	累计净现金流量		-	-	1,363.27	2,784.68	4,686.37	4,801.25	4,910.70	5,020.15	5,129.60	5,239.05	5,348.50	5,457.95

续：

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
2	现金流出	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86
2.1	建设投资											

2.2	运营成本	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
2.3	融资利息	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>
4	累计净现金流量	5,567.40	5,676.85	5,786.30	5,895.75	6,005.20	6,114.65	6,224.10	6,333.55	6,443.00	6,552.45	6,661.90

续：

序号	项目	运营期										
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	现金流入	<b>271.31</b>	<b>271.31</b>	<b>271.31</b>	<b>271.31</b>	<b>271.31</b>	<b>271.31</b>	<b>271.31</b>	<b>271.31</b>	<b>271.31</b>		
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
2	现金流出	<b>161.86</b>	<b>161.86</b>	<b>161.86</b>	<b>161.86</b>	<b>161.86</b>	<b>161.86</b>	<b>161.86</b>	<b>161.86</b>	<b>6,461.86</b>		
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14		
2.3	融资利息	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72		
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	6,300.00		
3	净现金流量	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>109.45</b>	<b>-6,190.55</b>		
4	累计净现金流量	6,689.77	6,794.86	6,899.95	7,005.04	7,110.13	7,215.22	7,320.31	7,425.40	2,130.49		

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

## 六、潜在风险评估

### （一）潜在风险

#### 1、价格波动风险

政府大规模收购存量商品房可能会对市场价格产生影响。一方面，购房行为可能导致房价上涨，增加市场风险；另一方面，如果政策突然改变或停止，房价可能迅速回落，导致市场不稳定。

#### 2、评估风险

在收购过程中，准确评估存量商品房的市场价值是一大难题。评估过高可能导致政府资金无效使用，评估过低则可能引发社会不满和法律纠纷。

#### 3、供需错配风险

地理位置与需求错配：存量商品房的地理位置可能与实际需求不匹配，如位于城市远郊或交通不便的区域，导致供需错配。

房屋质量与功能错配：存量商品房的质量和功能设计可能无法满足保障性住房的需求，需要对房屋进行改造，增加额外成本和时间。

#### 4、资金成本风险

高昂的购房成本：大规模收购需要大量资金支持，对地方政府构成巨大的财政压力。

后续维护和管理成本：收购后的维护和管理同样需要大量资金，管理不善可能导致房屋闲置、破损，增加财政负担。

## 5、政策执行风险

政策的连贯性和可持续性对住房政策至关重要。政策的调整和变动可能影响政策的实施效果，甚至导致政策失败。

## 6、地方财政负担加剧风险

尽管中央财政可以在一定程度上提供资金支持，但地方政府通常是具体执行主体，需要在政策实施中承担部分成本。若中央拨款不足或地方债务累积，可能导致资金链紧张，影响其他公共服务的提供。

## 7、实际操作难题

收购价格难题：地方要求收购房源的价格要低于近期市场成交价，但价格过低可能导致房企宁愿降价散售，增加收购难度。

租金回报率难题：地方收购后，租金回报率要达到一定标准，以覆盖项目的利息和运维成本，但当前城市租金回报率普遍较低，难以达标。

整栋收购难题：为降低运维成本，物业必须整栋收购，但实现这一要求存在难度，因为整栋未售的房源多为近年开发的项目，开发商往往不愿打折销售给政府。

# **（二）应对措施**

## 1、深入摸排需求，确保以需定购

地方政府应全面摸排保障性住房的实际需求，包括配租型和配售型保障性住房的具体需求情况。根据需求分析结果，合理确定可用作保障性住房的商品房房源，确保所收购的房源能够真正满足保障性住房的要求，避免盲目收购。

## 2、合理定价，确保交易透明

在收购过程中，应尽量以市场公允价格进行收购，防止因过高的购房成本影响保障性住房的整体经济效益。确保所有收购的交易过程公开透明，避免潜在的利益输送和价格操控。

## 3、加速配售和配租，提高使用效率

对于配售型保障性住房，应努力加快房源的配售过程，防止房源在企业库存中滞留。对于配租型保障性住房，应优化租赁流程，确保租户能够及时入驻，提升住房使用效率。

## 4、建立长期监控和评估机制

建立机制定期监控已收购房源的使用情况和保障性住房的实际需求变化，进行适时调整。公开保障性住房的供应信息 and 分配情况，提升透明度和公众信任。

## 5、争取政策支持和配套措施

制定相关政策支持房源收购和保障性住房的配套措施，如财政补贴、税收优惠等。与房地产企业、金融机构等相关部门协调，确保政策的有效实施和资源的合理配置。

## 6、多元化资金来源

地方政府可以探索多元化资金来源，如利用专项债、财政补贴等方式支持收购工作。鼓励社会资本参与，通过公私合营（PPP）等模式共同推进保障性住房建设。

## 7、强化风险防控

在收购过程中，应坚持规范实施，防范各类风险，确保收购主体和收购过程的合规性。建立风险预警机制，及时发现和解决潜在问题，确保收购工作的顺利进行。



## 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

本项目主管部门是保靖县住房和城乡建设局。

主管部门负责按照保障性安居工程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《2025 年湖南省政府专项债券（三十期）保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）预期收益与融资平衡方案》盖章页）



2025 年 9 月 10 日

# 湘西州凤凰县 2025 年专项债券 凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房 项目 预期收益与融资平衡方案

凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目拟发行专项债券 4,500.00 万元，已申请调整于 2025 年 4 月发行的“2025 年湖南省政府专项债券（七期）”中凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目 700.00 万元至本项目，本次拟发行 2025 年专项债券 3,000.00 万元，未来拟发行 800 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
凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	3,000.00	30 年	凤凰县住房保障服务中心

## 一、项目概况

凤凰县隶属于湖南省湘西土家族苗族自治州，地处湖南省西部边缘、湘西州西南角，东接泸溪县，北邻吉首市与花垣县，南靠怀化市麻阳苗族自治县，西连贵州省铜仁市松桃苗族自治县。全县总面积 1745 平方公里，辖 13 个镇、4 个乡，2024 年全县户籍总人口 41.90 万人。年末常住人口 34.1 万人，其中，城镇人口 15.57 万人，乡村人口 18.53 万人，城镇化率 45.66%，较去年提升 1.04 个百分点。初步核算，2024 年，凤凰县实现地区生产总值 106.54 亿元，同比增长 4.7%，三次产业结构调整为 13.6:15.0:71.4，凸显旅游业主导地位，其中：

1.农业：特色产业包括猕猴桃、柑橘、茶叶等，2024 年蔬菜及食用菌产量达 12.9 万吨，油料作物播种面积 13.54 万亩。

2.工业：以采矿业、制造业为主，规模以上工业企业增加值增长 17.5%，但占 GDP 比重仅 10.95%，工业基础仍需强化。

3.服务业：旅游业为核心支柱，2024 年第三产业增加值 76.06 亿元，占 GDP71.4%。全年接待游客量显著，带动餐饮、住宿、零售业增长，社会消费品零售总额达 50.48 亿元。

近年来，凤凰县政府致力于改善人民群众的居住条件，不断加大保障性住房建设力度，累计建设各类型保障性住房 9494 余套，总投资 88231.141 万元，建在城区项目 11 个项目 5472 套；乡镇 86 个项目 4022 套(具体构成：面向 23 个乡

镇 1034 套、42 所学校 2508 套、17 所卫生院 350 套、2 所水电站 60 套、2 所农垦场 70 套)。城市中低收入人群的住房条件由此得到极大改善。但从总体看来，全县保障性住房供给总量和品质还亟需扩大和改善，原有保障性住房政策保障对象不涉及在乡镇工作的教师、医生、民警、公职人员及其他引进人才。

根据《湖南省住房和城乡建设厅转发住房城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》文件及结合凤凰县实际情况，本次项目收购存量商品房作为配售型保障住房及配租型保障住房。配售型保障住房主要针对在乡镇工作的教师、医生、民警、公职人员、引进人才等群体，配租型保障住房主要针对新市民、青年人等群体。本次对凤凰县 13 个镇及 4 个乡进行摸底调查，有保障性住房需求共 425 人，其中配租型保障住房需求 285 人。

凤凰县 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）	99.46	103.95	106.54
居民人均可支配收入（元）	20076	21428	22613
一般公共预算收入	8.65	8.76	7.35
政府性基金收入	4.51	1.09	2.56
其中：国有土地出让收入	4.26	0.80	2.36
政府性基金支出	9.21	3.20	2.56
其中：国有土地出让支出	4.26	0.80	2.36

二、项目基本信息

项目名称、概况、实施机构、批复文件等基本情况如下表所示。

项目基本情况表

项目名称	收购计划概况	收购房源概况	实施机构	批复文件
凤凰县2025年收购存量商品房用作保障住房项目	收购存量商品房100套，总建筑面积13281.09 m²，户型133 m²，改造精装修后作为配租型保障住房。意向收购价格为4,887.45万元。	收购存量商品房100套，总建筑面积13281.09 m²，收购小区名为德馨园小区，竣工交付时间2025年11月。位于凤凰县沱江镇凤大二级路南侧	凤凰县住房保障服务中心	1、《凤凰县人民政府关于收购存量商品房作保障性住房并进行房屋改造的承诺函》

本项目已通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

三、社会经济效益分析

（一）社会效益分析

项目实施不仅能有效消化当地商品房存量，减轻房企的资金压力，促进房地产市场的健康发展，让市场供需更加平衡，还能扩大保障性住房的供给，满足在乡镇工作的教师、医生、民警、公职人员及新青年等群体的住房需求，提高他们的生活质量，有助于塑造政府积极履行社会责任的形象。

（二）经济效益分析

本项目实施能有效缓解商品房屋库存压力，帮助房地产企业回笼资金用于支持在建项目和保交房工作，有助于企业、项目乃至整个房地产市场的良性循环，提振市场信心，促进

房地产市场的健康发展。

### **(三) 项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目合规性**

本项目资金投向领域符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

#### **2、项目成熟度**

项目成熟度项目不涉及工程建设内容，不需办理施工许可、环评等手续，项目批复文件工作正在有序进行中。本项目已完成湖南省 2025 年保障性住房建设项目信息备案等前期工作。

### **(四) 债券资金需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本项目申请发行政府专项债券资金 4,500.00 万元在合理范围内。

### **(五) 项目事前绩效评价结果**

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



债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。

**（六）项目存续期**

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，本项目为收购已建成存量商品房，结合项目自身实际情况，保守估计本项目预测项目存续期限为 40 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

**（七）项目绩效目标**

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

项目绩效目标	项目拟通过收购和转化存量房，稳定房价，促进房地产市场的健康发展。同时，快速增加保障性住房的供应，缓解特定群体的住房困难				
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	收购商品房面积	13281.09m²	13281.09m²
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			工程质量是否合格	100%	100%
		成本指标	总投资	4887.45 万元	≤4887.45 万元
		时效指标	完工时间	10 个月	≤10 个月
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位	
		社会效益指标	促进房地产市场的健康发展，	良好	

			让市场 供需更加 平衡		
			满足人民 住房需求	良好	
		社会公众 或服务对 象满意度 指标	公众社会 满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	<p>风险描述：项目主要收益来源于收取保障性住房租金及销售收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。</p> <p>应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</p>				

## 四、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算

本项目工程估算总投资为 4,887.45 万元，其中：土地价款 507.90 万元，建造成本 3,160.91 万元，精装修成本 1,128.89 万元，合理利润 89.75 万元。

根据湖南英才房地产估价有限公司出具的《预估函》，本项目估价 4,887.45 万元。

## 投资估算表

单位：万元

序号	内容名称	单位	总面积	单套面积	指标(元/单位)	金额(万元)	备注
一	收购商品房费用						
1	1栋A单元	m²	2253.86	132.58	3680	829.42	17套(户型: A3)
2	1栋B单元	m²	1855.42	132.53		682.8	14套(户型: A3)
3	7栋B单元	m²	4003.8	133.46		1473.4	30套(户型: A3)
4	13栋A单元	m²	910.98	130.14		335.24	7套(户型: D2)
5	16栋	m²	1462.56	132.96		538.22	11套(户型: A3)
6	17栋	m²	2794.47	133.07		1028.37	21套(户型: A3)
合计						4887.45	

德馨园小区评估明细表（总表）

序号	栋号	户型	套数	面积( m <sup>2</sup> )	评估总价( 万元 )
1	7栋B单元	A3	30	4003.80	1473.30
1	13栋A单元	D2	7	910.98	335.34
3	1栋A单元	A3	17	2253.86	829.43
4	1栋B单元	A3	14	1855.42	682.78
5	16栋	A3	11	1462.56	538.23
6	17栋	A3	21	2794.47	1028.37
合计			100	13281.09	4887.45
总合计： 100 套					

备注：本次评估单价为均质区域平均价格



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。

凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目总投资 4,887.45 万元，2025 年投入金额 4,887.45 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
凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目	4,887.45	4,887.45

2025 年度，凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目分月投资计划具体如下表所示：

2025 年度月度投资计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目	投资金额							
	其中：专项债金额							
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额			2,000.00	2,500.00	200.00	187.45	4,887.45
	其中：专项债金额			2,000.00	2,500.00			4,500.00

## （二）资金筹措方案

凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目资金来源主要为财政资金及政府专项债券资金。项目总投资 4,887.45 万元，其中：财政资金 387.45 万元，占投资总额的

7.93%；拟申请发行政府专项债券资金 4,500.00 万元，占投资总额的 92.07%。

本项目拟申请发行专项债券 4,500.00 万元，其中：（1）凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目已申请调入 700.00 万元，该部分资金原为 2025 年湖南省政府专项债券（七期）中凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目专项债券资金，发行期限为 15 年，发行利率为 2.07%；（2）凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目本次拟申请发行 3,000.00 万元；（3）凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目未来拟申请发行 800.00 万元。

本次申请发行专项债券 3,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源						已申请调整的政府专项债券名称	本次拟发行的政府专项债券期限	已申请调整的政府专项债券剩余期限
		资本金/自有资金	已发行政府专项债券金额	已申请调整的政府专项债券金额	本次拟发行的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额	其他融资			
凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目	4,887.45	387.45	0	700.00	3,000.00	800.00	0	2025 年湖南省政府专项债券（七期）	30 年	15 年

## 五、项目收入和成本预测

### （一）项目预期收入测算

本项目收入来源主要为配租型保障住房租赁收入。项目可配租保障住房 100 套，总建筑面积 13281.09 m<sup>2</sup>。根据调查，凤凰县同品质住房平均出租单价为 15.00-20.00 元/m<sup>2</sup>，根据凤凰县保障性住房管理办法（试行）第十一条，保障性租赁住房租金不高于同地段、同品质市场租赁住房租金水平的 85%，故本次项目配租单价按市场案例价格取低值的 85% 计算，则项目出租单价为  $15 \times 0.85 \approx 12.75$  元/m<sup>2</sup>·月，出租单价第一阶段（10 年）12.75 元/m<sup>2</sup>·月，第二阶段（10 年）在第一阶段基础上涨幅 5%，第三阶段（10 年）在第二阶段基础上涨幅 5%。结合本收购小区房屋租赁合同可知，凤凰县德馨园小区毛坯房租金水平为 2100 元/月，且租金涨幅为每年上涨 3%，故本项目计算的租金价格可行。

考虑到长租转售，本项目从 2051 年开始预计每年销售百分之二十的房产，计划销售单价为本次收购商品房单价，即 3680 元/m<sup>2</sup>（考虑房屋属性和当前修建水平下按成本价出售）。与此同时，本项目从 2051 年开始配租收入计算已扣除长租转售部分的房产面积。

商品房出租价格参考案例情况表

序号	地理 区位	单价 (元/ m <sup>2</sup> / 月)	案例截图	网页 链接
1	鑫桂苑	15		<a href="https://xiangxi.58.com/zufang/83900847851101x.shtml?compressd_params=H4dAAAAAAXA0XKQ6A1Ax4dswF0xQJ2AawcwjaC4-IckemN-i-P78lxcxBLUWBNQhWCZvKRiHDB80pybIM4-4ltzmDfXutKyTTXsSRMQ37df3w3mBnQ6arCWY4gCRkN_31uU70H-3PTAagAAAAA==&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d300008-027c-e1ed-2315-0005f15dfe54&amp;ClickID=39">https://xiangxi.58.com/zufang/83900847851101x.shtml?compressd_params=H4dAAAAAAXA0XKQ6A1Ax4dswF0xQJ2AawcwjaC4-IckemN-i-P78lxcxBLUWBNQhWCZvKRiHDB80pybIM4-4ltzmDfXutKyTTXsSRMQ37df3w3mBnQ6arCWY4gCRkN_31uU70H-3PTAagAAAAA==&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d300008-027c-e1ed-2315-0005f15dfe54&amp;ClickID=39</a>
2	世纪城	20		<a href="https://xiangxi.58.com/zufang/83850161528539x.shtml?compressd_params=H4sIAAAAAAAAAA00XKQw7DIAwA0Nsw29AGXyAzj1AZQVsuuRTgpTov2YPr3-KypZRLxQ8AQoiRmBfQyRvNjHb0-ijKs2mAMG5JQK43W977sEXnU3neCH_E4KwK3bYcx3f5o4K6-j2apuP7QnbGpyAAAA&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d300008-027e-e0db-ec72-4eb06a7b28a&amp;ClickID=14">https://xiangxi.58.com/zufang/83850161528539x.shtml?compressd_params=H4sIAAAAAAAAAA00XKQw7DIAwA0Nsw29AGXyAzj1AZQVsuuRTgpTov2YPr3-KypZRLxQ8AQoiRmBfQyRvNjHb0-ijKs2mAMG5JQK43W977sEXnU3neCH_E4KwK3bYcx3f5o4K6-j2apuP7QnbGpyAAAA&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d300008-027e-e0db-ec72-4eb06a7b28a&amp;ClickID=14</a>
3	翰林壹品	17.65		<a href="https://xiangxi.58.com/zufang/84253376738653x.shtml?compressd_params=H4sIAAAAAAAAAA00XKQw7DIAwA0NswY2yDGXyAzj1AZQVsuuRTgpTov2YPr3-KQpZRIlg8_QqiQq8hcgRY3jHb0-iHlsWRQzhkzB9ebL#92KZm_bzvOG_EbyQK3bYox3fap3V7HtVxdtgYWyByAA&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d300008-027e-e0db-ec72-4eb06a7b28a&amp;ClickID=17">https://xiangxi.58.com/zufang/84253376738653x.shtml?compressd_params=H4sIAAAAAAAAAA00XKQw7DIAwA0NswY2yDGXyAzj1AZQVsuuRTgpTov2YPr3-KQpZRIlg8_QqiQq8hcgRY3jHb0-iHlsWRQzhkzB9ebL#92KZm_bzvOG_EbyQK3bYox3fap3V7HtVxdtgYWyByAA&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d300008-027e-e0db-ec72-4eb06a7b28a&amp;ClickID=17</a>



## 房屋租赁合同

合同编号: FHZ1-2025-001

签订日期: 2025 年 7 月 21 日

甲方(出租人):

姓名: 杨健 身份证号: 433123197202091217

联系电话: 15107497448

乙方(承租人):

姓名: 杨乙学 身份证号: 433123199711280015

联系电话: 1884918807

房屋地址: 凤凰县德馨园小区 1 栋 3105 号毛坯房

产权证号: \_\_\_\_\_

### 第一条 租赁期限

1. 租期: 4 年, 自 2025 年 7 月 25 日起至 2029 年 7 月 24 日止。

### 第二条 租金及支付

1. 月租金: 2100 元 (大写: 人民币贰仟壹佰元整);

2. 支付方式: 乙方于每月 \_\_\_\_ 日前转账至甲方账户 (开户行:

湖南农村信用社) 账号: 623090188144708706

### 第三条 优先续租权

1. 租赁期满前 60 日, 乙方书面提出续租, 甲方必须同意;

2. 续租条件:

- 租期: 每次续签 4 年, 可连续续签 4 次;

- 租金：按首年租金 2100 元为基数，每年递增 3%。

#### 第四条 房屋交付


1. 甲方授权乙方全权办理收房手续（详见《授权委托书》附件 1）。

#### 第五条 违约责任

甲方拒绝续租的，赔偿：

1. 房屋装修残值（按评估报告）；
2. 乙方损失：（同地段市场租金 - 合同租金）× 剩余年限 × 200%。

双方签字：

甲方（手印）：

2025 年 7 月 24 日

乙方（手印）：

2025 年 7 月 24 日

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 10,477.70 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	项目收入	10,477.70	169.33	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20
1	配租收入	5,590.26	169.33	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20
	保障性租赁住房 出租单价（元/m <sup>2</sup> / 月）		12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75
	面积		13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09
2	配售收入	4,887.44										
	销售单价（元/m <sup>2</sup> ）											
	面积											

续上表：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	项目收入	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36
1	配租收入	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36
	保障性租赁住房出租单价 （元/m <sup>2</sup> /月）	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39
	面积	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09
2	配售收入										
	销售单价（元/m <sup>2</sup> ）										
	面积										

续上表:

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	项目收入	224.03	224.03	224.03	224.03	224.03	1,156.71	1,085.02	1,020.50	986.09	977.49
1	配租收入	224.03	224.03	224.03	224.03	224.03	179.22	107.53	43.01	8.60	-
	保障性租赁住房出租 单价（元/m²/月）	14.06	14.06	14.06	14.06	14.06	14.06	14.06	14.06	14.06	
	面积	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	13,281.09	10,624.87	6,374.92	2,549.97	509.99	
2	配售收入						977.49	977.49	977.49	977.49	977.49
	销售单价（元/m²）						3680	3680	3680	3680	3680
	面积						2,656.22	2,656.22	2,656.22	2,656.22	2,656.22

(二) 项目预期成本测算

项目的主要成本包括经营成本，含工资及福利费、维护维修费、管理费用等，具体如下：

1、项目运营成本

(1) 工资及福利费

本项目为回购商品房 100 套用于配租，项目共需要相关工作人员 3 人。根据湖南省统计局数据，2024 年湖南省城镇私营单位房地产业在岗职工年平均工资 52601 元/年，结合项目情况，本项目人员年度工资暂按 6 万元/人/年计算，秉承谨慎保守原则，运营期内工资及福利费每五年上涨 3%。

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%		
行 业	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	-0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
公共管理、社会保障和社会组织	-	-
说明：由于城镇私营单位的公共管理、社会保障和社会组织业，主要是一些小的区域性行业协会，如寺庙管理委员会、种植养殖协会等，调查样本量小，代表性不足，故未在表中列示。		

(2) 维护维修费

主要为相关房屋的维护维修，包含原材料、耗材、基础

设施维修、保养费用。根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算，根据项目情况，本项目按固定资产原值的 0.3%暂估。

### （3）管理费用

管理费用主要包括管理人员办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理经费。参考同行业成本数据，参考《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，出于谨慎考虑，本项目按年收入的 5%暂估。

## 2、税金及附加

本项目税金及附加包括增值税和附加税。根据《财政部税务总局公告 2023 年第 33 号》，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税、房产税。

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。具体预测情况如下表所示。

## 项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	项目成本	1,501.01	39.92	41.61	41.61	41.61	41.61	42.15	42.15	42.15	42.15	42.15
1	工资及福利费	576.94	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.54	18.54	18.54	18.54	18.54
2	维护维修费	400.19	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45
3	管理费用	523.89	8.47	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16	10.16

续上表：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	项目成本	43.22	43.22	43.22	43.22	43.22	43.79	43.79	43.79	43.79	43.79
1	工资及福利费	19.10	19.10	19.10	19.10	19.10	19.67	19.67	19.67	19.67	19.67
2	维护维修费	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45
3	管理费用	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67	10.67

续上表：

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	项目成本	44.91	44.91	44.91	44.91	44.91	92.15	88.57	85.34	83.62	74.61
1	工资及福利费	20.26	20.26	20.26	20.26	20.26	20.87	20.87	20.87	20.87	15.65
2	维护维修费	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	10.09
3	管理费用	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	57.84	54.25	51.03	49.30	48.87



六、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。债券存续期内，项目预期总收入估算为 10,477.70 万元，预期总成本估算为 1,501.01 万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为 8,976.69 万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目拟申请地方专项债券金额为 4,500.00 万元，已申请调整 2025 年湖南省政府专项债券（七期）凤凰县城市公墓山及殡仪馆三期建设项目的 700.00 万元，发行利率 2.07%。本次拟发行专项债券 3,000.00 万元，未来拟申请政府专项债券 800.00 万元，发行债券期限 30 年。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.44%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

本项目还本付息情况如下：

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年 4 月	0.00	700.00		700.00	0.00	0.00
2025 年 9 月	700.00	3,000.00		3,700.00	0.00	0.00
2025 年 9 月	3,700.00	800.00		4,500.00	0.00	0.00
2025 年 10 月	4,500.00			4,500.00	7.25	7.25
2026 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2027 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2028 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2029 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2030 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2031 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2032 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21

2033 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2034 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2035 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2036 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2037 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2038 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2039 年	4,500.00			4,500.00	107.21	107.21
2040 年 3 月	4,500.00			4,500.00	46.36	46.36
2040 年 4 月	4,500.00		700.00	3,800.00	7.25	707.25
2040 年 9 月	3,800.00			3,800.00	46.36	46.36
2041 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2042 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2043 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2044 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2045 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2046 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2047 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2048 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2049 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2050 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2051 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2052 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2053 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2054 年	3,800.00			3,800.00	92.72	92.72
2055 年 3 月	3,800.00			3,800.00	46.36	46.36
2055 年 9 月	3,800.00		3,000.00	800.00	36.60	3,036.60
2055 年 9 月	800.00		800.00	0.00	9.76	809.76
合计		4,500.00	4,500.00		2,998.95	7,498.95

### （三）项目融资平衡情况

本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为 8,976.69 万元。债券存续期内所有融资本息合计 7,498.95 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20。

#### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关利益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目	8,976.69	4,500.00	7,498.95	1.20

#### （四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	<b>1.06</b>	<b>1.20</b>	1.34
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	<b>1.20</b>	<b>1.18</b>

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.06，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.18，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

## 现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>15,365.16</b>	<b>4,887.45</b>	<b>169.33</b>	<b>203.20</b>	<b>203.20</b>	<b>203.20</b>	<b>203.20</b>	<b>203.20</b>	<b>203.20</b>	<b>203.20</b>	<b>203.20</b>	<b>203.20</b>
1.1	资本金	<b>387.45</b>	387.45										
1.2	债券资金流入	<b>4,500.00</b>	4,500.00										
1.3	运营收入	<b>10,477.70</b>		169.33	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20	203.20
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>13,880.17</b>	<b>4,887.45</b>	<b>147.13</b>	<b>148.82</b>	<b>148.82</b>	<b>148.82</b>	<b>148.82</b>	<b>149.36</b>	<b>149.36</b>	<b>149.36</b>	<b>149.36</b>	<b>149.36</b>
2.1	建设投资	<b>4,880.21</b>	4,880.21										
2.2	运营流出	<b>1,501.01</b>		39.92	41.61	41.61	41.61	41.61	42.15	42.15	42.15	42.15	42.15
2.3	债券本息	<b>7,498.95</b>	7.25	107.21	107.21	107.21	107.21	107.21	107.21	107.21	107.21	107.21	107.21
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>1,484.99</b>	<b>0.00</b>	<b>22.21</b>	<b>54.38</b>	<b>54.38</b>	<b>54.38</b>	<b>54.38</b>	<b>53.84</b>	<b>53.84</b>	<b>53.84</b>	<b>53.84</b>	<b>53.84</b>
<b>4</b>	<b>累计现金流量</b>		<b>0.00</b>	<b>22.21</b>	<b>76.58</b>	<b>130.96</b>	<b>185.34</b>	<b>239.72</b>	<b>293.56</b>	<b>347.40</b>	<b>401.24</b>	<b>455.08</b>	<b>508.92</b>

续上表:

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>15,365.16</b>	<b>213.36</b>	<b>213.36</b>	<b>213.36</b>	<b>213.36</b>	<b>213.36</b>	<b>213.36</b>	<b>213.36</b>	<b>213.36</b>	<b>213.36</b>	<b>213.36</b>
1.1	资本金	<b>387.45</b>										
1.2	债券资金流入	<b>4,500.00</b>										
1.3	运营收入	<b>10,477.70</b>	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>13,880.17</b>	<b>150.43</b>	<b>150.43</b>	<b>150.43</b>	<b>150.43</b>	<b>843.18</b>	<b>136.51</b>	<b>136.51</b>	<b>136.51</b>	<b>136.51</b>	<b>136.51</b>
2.1	建设投资	<b>4,880.21</b>										
2.2	运营流出	<b>1,501.01</b>	43.22	43.22	43.22	43.22	43.22	43.79	43.79	43.79	43.79	43.79
2.3	债券本息	<b>7,498.95</b>	107.21	107.21	107.21	107.21	799.97	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>1,484.99</b>	<b>62.93</b>	<b>62.93</b>	<b>62.93</b>	<b>62.93</b>	<b>-629.82</b>	<b>76.85</b>	<b>76.85</b>	<b>76.85</b>	<b>76.85</b>	<b>76.85</b>
<b>4</b>	<b>累计现金流量</b>		<b>571.85</b>	<b>634.79</b>	<b>697.72</b>	<b>760.66</b>	<b>130.83</b>	<b>207.69</b>	<b>284.54</b>	<b>361.39</b>	<b>438.24</b>	<b>515.09</b>

续上表:

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>15,365.16</b>	<b>224.03</b>	<b>224.03</b>	<b>224.03</b>	<b>224.03</b>	<b>224.03</b>	<b>1,156.71</b>	<b>1,085.02</b>	<b>1,020.50</b>	<b>986.09</b>	<b>977.49</b>
1.1	资本金	<b>387.45</b>										
1.2	债券资金流入	<b>4,500.00</b>										
1.3	运营收入	<b>10,477.70</b>	224.03	224.03	224.03	224.03	224.03	1,156.71	1,085.02	1,020.50	986.09	977.49
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>13,880.17</b>	<b>137.63</b>	<b>137.63</b>	<b>137.63</b>	<b>137.63</b>	<b>137.63</b>	<b>184.87</b>	<b>181.29</b>	<b>178.06</b>	<b>176.34</b>	<b>3,967.33</b>
2.1	建设投资	<b>4,880.21</b>										
2.2	运营流出	<b>1,501.01</b>	44.91	44.91	44.91	44.91	44.91	92.15	88.57	85.34	83.62	74.61
2.3	债券本息	<b>7,498.95</b>	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	92.72	3,892.72
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>1,484.99</b>	<b>86.40</b>	<b>86.40</b>	<b>86.40</b>	<b>86.40</b>	<b>86.40</b>	<b>971.84</b>	<b>903.73</b>	<b>842.44</b>	<b>809.75</b>	<b>-2,989.85</b>
<b>4</b>	<b>累计现金流量</b>		<b>601.49</b>	<b>687.89</b>	<b>774.28</b>	<b>860.68</b>	<b>947.08</b>	<b>1,918.91</b>	<b>2,822.65</b>	<b>3,665.08</b>	<b>4,474.83</b>	<b>1,484.99</b>

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

## **七、潜在风险评估**

### **(一)潜在风险**

1.价格波动风险政府大规模收购存量商品房可能会对市场价格产生影响。一方面，购房行为可能导致房价上涨，增加市场风险；另一方面，如果政策突然改变或停止，房价可能迅速回落，导致市场不稳定。

#### **2.评估风险**

在收购过程中，准确评估存量商品房的市场价值是一大难题。评估过高可能导致政府资金无效使用，评估过低则可能引发社会不满和法律纠纷。

#### **3.供需错配风险**

地理位置与需求错配：存量商品房的地理位置可能与实际需求不匹配，如位于城市远郊或交通不便的区域，导致供需错配。

房屋质量与功能错配：存量商品房的质量和功能设计可能无法满足保障性住房的需求，需要对房屋进行改造，增加额外成本和时间。

#### **4.资金成本风险**

高昂的购房成本：大规模收购需要大量资金支持，对地方政府构成巨大的财政压力。

后续维护和管理成本：收购后的维护和管理同样需要大量资金，管理不善可能导致房屋闲置、破损，增加财政负担。

## 5.政策执行风险

政策的连贯性和可持续性对住房政策至关重要。政策的调整和变动可能影响政策的实施效果，甚至导致政策失败。

## 6.地方财政负担加剧风险

尽管中央财政可以在一定程度上提供资金支持，但地方政府通常是具体执行主体，需要在政策实施中承担部分成本。若中央拨款不足或地方债务累积，可能导致资金链紧张，影响其他公共服务的提供。

## 7.实际操作难题

收购价格难题：地方要求收购房源的价格要低于近期市场成交价，但价格过低可能导致房企宁愿降价散售，增加收购难度。

租金回报率难题：地方收购后，租金回报率要达到一定标准，以覆盖项目的利息和运维成本，但当前城市租金回报率普遍较低，难以达标。

整栋收购难题：为降低运维成本，物业必须整栋收购，但实现这一要求存在难度，因为整栋未售的房源多为近年开发的项目，开发商往往不愿打折销售给政府。

## (二) 应对措施

### 1.深入摸排需求，确保以需定购

地方政府应全面摸排保障性住房的实际需求，包括配租



型和配售型保障性住房的具体需求情况。根据需求分析结果，合理确定可用作保障性住房的商品房房源，确保所收购的房源能够真正满足保障性住房的要求，避免盲目收购。

## 2.合理定价，确保交易透明

在收购过程中，应尽量以市场公允价格进行收购，防止因过高的购房成本影响保障性住房的整体经济效益。确保所有收购的交易过程公开透明，避免潜在的利益输送和价格操控。

## 3.加速配售和配租，提高使用效率

对于配售型保障性住房，应努力加快房源的配售过程，防止房源在企业库存中滞留。对于配租型保障性住房，应优化租赁流程，确保租户能够及时入驻，提升住房使用效率。

## 4.建立长期监控和评估机制

建立机制定期监控已收购房源的使用情况和保障性住房的实际需求变化，进行适时调整。公开保障性住房的供应信息 and 分配情况，提升透明度和公众信任。

## 5.争取政策支持和配套措施

制定相关政策支持房源收购和保障性住房的配套措施，如财政补贴、税收优惠等。与房地产企业、金融机构等相关部门协调，确保政策的有效实施和资源的合理配置。

## 6.多元化资金来源

地方政府可以探索多元化资金来源，如利用专项债、财政补贴等方式支持收购工作。鼓励社会资本参与，通过公私

合营(PPP)等模式共同推进保障性住房建设。

## 7.强化风险防控

在收购过程中，应坚持规范实施，防范各类风险，确保收购主体和收购过程的合规性。建立风险预警机制，及时发现和解决潜在问题，确保收购工作的顺利进行。

## 八、还款保障措施

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

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

## 九、主管部门责任

本项目主管部门是凤凰县住房保障服务中心。

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

（本页无正文，为《凤凰县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



凤凰县住房保障服务中心



2025 年 9 月 11 日

# 湘西州吉首市 2025 年专项债券 吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础 配套设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目拟发行湖南省专项债券 5,600.00 万元，本次发行金额 2,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	2,000.00	30 年	吉首市德夯风景名胜區管理处

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

吉首市为湖南省县级市，湘西土家族苗族自治州州府。吉首市东南部与泸溪县、西北部与花垣县、西南部与凤凰县、北部与保靖县和古丈县毗邻，总面积 1,078.33 平方千米。吉首地处武陵山区腹地，背靠武陵山，吉首的气候为典型的亚热带季风性湿润气候。吉首市下辖 6 个街道、5 个镇、1 个乡；全市总人口 32.46 万人，常住人口 43.24 万人。

2024 年吉首市地区生产总值 118.08 亿元。吉首市以基础设施建设为基础，以发展湘西民族生态旅游和生态休闲目的地为目标导向，以生态环境保护为根本，大力发展结合旅游等第三产业联动的新型生态产业、现代化食品精加工、民族特色产品加工等低污染低耗能的现代化绿色产业，逐步缩减并消除重污染企业。扩大中心城市规模，加强吉首作为大湘西旅游中心城市的职能，积极主动拓展吉首市在湘、鄂、渝、黔边区交通运输和旅游发展潜力，全面提高和增强城市核心竞争力，将吉首市建成大湘西地区生态环境优良、区域特色突出、经济社会协调发展的新型旅游中心城市。

## 湘西州吉首市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	109.37	116.13	118.08
居民人均可支配收入（元）	18,700	19,901	21,067
一般公共预算收入	9.91	12.05	12.49
政府性基金收入	9.74	2.74	1.63
其中：国有土地出让收入	9.36	2.47	1.42
政府性基金支出	15.28	14.26	7.62
其中：国有土地出让支出	9.36	1.66	0.28

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

## （二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目	<p>1、概算总投资：8,426.27 万元；</p> <p>2、建设地点：项目基地位于吉首市矮寨镇人民政府附近。</p> <p>3、建设工期：2025 年 9 月 -2027 年 8 月。</p>	<p>本项目新建农贸市场、农产品仓储中心及配套附属，项目规划用地面积 16666.75 平方米，总建筑面积 14352.00 平方米。其中：1、农贸市场项目，新建建筑面积 5352 平方米；2、农产品仓储中心项目，新建建筑面积 9000 平方米，其中：农产品高温冷藏仓储中心 5000 平方米，农产品低温冷藏仓储中心 4000 平方米；3、项目配套建设露天市场面积 3600 平方米，人行桥 1 座、公共厕所 1 座、垃圾收集点 2 处、室外给排水及消防工程、室外电气工程、室外道路工程等其他附属工程。</p>	吉首市德夯风景名胜区管理处	<p>1、《吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（吉发改发〔2024〕399 号）；</p> <p>2、《吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目初步设计的批复》（吉住建批〔2025〕6 号）；</p> <p>3、《吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目总投资概算的批复》（吉发改发〔2025〕52 号）。</p>

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

本项目已取得的上述审批文件及图表数据来源已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

本项目是吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目，建成后可以提供总建筑面积 5352 m<sup>2</sup> 的农产品批发市场、9000 m<sup>2</sup> 的高低温冷藏仓储中心、3600 m<sup>2</sup> 的露天市场和其他附属设施，通过相关租金的收取，可以产生一定的经济效益。项目在建设和运营过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生一定收入，从而为当地居民带来大量的就业岗位。

### （二）社会效益分析

项目的建设将极大地缓解吉首市矮寨镇周边农产品产销脱节、流通不畅和生产、贮藏、运输过程中的腐烂变质。同时，通过农贸市场的规范化管理，将确保农产品从农田到餐桌的全过程监管，确保食品安全，让人民群众吃得放心；另一方面能够完善农产品市场流通基础设施，推动农业供给侧改革发展进程有利于调整该区域农业产业结构，特别有利于促进农业产业结构调整优化，并带动全县农业产业结构的优化升级，解决农产品“卖难”问题，增加农民收入，降低农产品流通成本，提高流通效率，有利于扩大城乡居民就业，保证城市农产品供应，加快农民奔小康。

### （三）项目投资合规性与项目成熟度

#### 1、项目合规性

本项目属于具有一定收益属性的公益性项目，且不属于



专项债券投向领域“负面清单”的内容，本项目申请专项债券具备合规性。

## **2、项目成熟度**

项目已完成立项批复、初步设计与概算批复等前期工作，具有较高的成熟度。各审批文件如下：

《吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（吉发改发〔2024〕399号）；

《吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目初步设计的批复》（吉住建批〔2025〕6号）；

《吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目总投资概算的批复》（吉发改发〔2025〕52号）。

### **（四）债券需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 2,000.00 万元在合理范围内。

### **（五）项目事前绩效评价结果**

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

本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境的影响较小，社会互适性好。

### （六）项目存续期

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

### （七）项目绩效目标

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

项目绩效目标	本项目新建农贸市场、农产品仓储中心及配套附属，项目规划用地面积 16666.75 平方米，总建筑面积 14352.00 平方米。其中：1、农贸市场项目，新建建筑面积 5352 平方米；2、农产品仓储中心项目，新建建筑面积 9000 平方米，其中：农产品高温冷藏仓储中心 5000 平方米，农产品低温冷藏仓储中心 4000 平方米；3、项目配套建设露天市场面积 3600 平方米，人行桥 1 座、公共厕所 1 座、垃圾收集点 2 处、室外给排水及消防工程、室外电气工程、室外道路工程等其他附属工程。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	农贸市场建筑面积	5352 m <sup>2</sup>	5352 m <sup>2</sup>
			高温冷藏仓储中心建筑面积	5000 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>
			低温冷藏仓储中心建筑面积	4000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>
			露天市场面积	3600 m <sup>2</sup>	36000 m <sup>2</sup>
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2027 年 8 月	不晚于 2027 年 8 月
		成本指标	概算总投资	8,426.27 万元	≤ 8,426.27 万元

	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位,促进吉首市城北片区商贸业繁荣发展。	
		社会效益指标	对居民生活影响	提升居民便利度	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	促进社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	<p>风险描述：项目主要收益来源于农贸市场、冷藏仓储中心、露天市场出租收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。</p> <p>应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</p>				

### 三、项目投资概算及资金筹措方案

#### （一）投资概算依据

- （1）《全国市政工程投资概算指标》（HGZ47-2007）；
- （2）《市政工程可行性研究报告投资概算编制办法》建标〔2007〕164号；
- （3）本工程设计文本、图纸和相关的技术资料；
- （4）《湖南省工程造价信息》；
- （5）《湖南省政府投资建设工程项目概算指标》；
- （6）2021年湖南省建设工程计价办法；
- （7）湖南省建设工程消耗量标准及增值税文件；
- （8）类似工程技术经济指标；
- （9）项目单位提供的有关资料等。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、投资概算

本项目概算总投资为 8,426.27 万元，其中工程费用

5,689.23 万元，工程建设其他费用 1,946.02 万元，预备费 601.02 万元，建设期利息 190.00 万元。

投资概算表如下所示：

## 项目投资概算表



**吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目概算表**

序号	项目或费用名称	单位	批复金额（万元）	备注
	<b>总投资概算</b>	万元	<b>8426.27</b>	
一	<b>工程建设费用</b>	万元	<b>5689.23</b>	
二	<b>工程建设其他费用</b>	万元	<b>1946.02</b>	
1	土地费用	万元	1625	
2	项目建设管理费	万元	88.27	
3	建设工程交易费	万元	2	
4	工程建设监理费	万元	41	
5	可行性研究报告编制费	万元	2.6	
6	设计费	万元	43.2	
7	工程勘察费	万元	51	
8	工程造价咨询费	万元	14	
9	环境影响咨询服务费	万元	5.92	
10	水土保持咨询服务费	万元	7.6	
11	工程保险费	万元	14.22	
12	劳动安全卫生评审费	万元	5.69	
13	场地准备及临时设施费	万元	17.07	
14	工程质量检测费	万元	28.45	
三	<b>预备费</b>	万元	<b>601.02</b>	
1	基本预备费	万元	601.02	
四	<b>建设期贷款利息</b>	万元	<b>190</b>	

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。

吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目概算总投资 8,426.27 万元，2025 年投入金额 2,882.70 万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	概算总投资	2025 年	2026 年	2027 年
吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目	<b>8,426.27</b>	<b>2,882.70</b>	4,624.95	918.62

2025 年度，吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	概算总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目	投资金额							
	其中：专项债金额							
	概算总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额			807.16	749.50	691.85	634.19	<b>2,882.70</b>
	其中：专项债金额			600.00	500.00	500.00	400.00	<b>2,000.00</b>

## （二）项目资金筹措方案

吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目资金来源主要为财政资金及政府专项债券资金。项目概算总投资为 8,426.27 万元，申请专项债券 5,600.00 万元，占概算总投资 66.46%；地方财政资金 2,826.27 万元，占概算

总投资 33.54%。本次申请发行专项债券 2,000.00 万元，未来拟发行专项债券金额 3,600.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	概算总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目	8,426.27	2,826.27	0	2,000.00	0	3,600.00	0	0	30 年

#### 四、项目收入和成本预测


##### （一）项目预期收入预测

项目收入主要来源于农贸市场出租收入、露天市场及廊亭摊位出租收入、冷藏仓储中心出租收入。

##### 1、农贸市场出租收入

本项目新建农贸市场面积 5352 m<sup>2</sup>。经市场调研，吉首市及周边区县交易商铺市场出租价格普遍在 33.8-40 元/m<sup>2</sup>/月，本项目交易中心按 30 元/m<sup>2</sup>/月计算，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，预计运营期第一年出租率 70%、以后年度每年增长 5%直至出租率达到 85%。租金以后每三年按 5%进行增长。

周边门面摊位租赁案例情况表

案例	图片	链接
案例一： 湘西州 吉首市 36.11 元/ m²/月		<a href="https://xiangxi.58.com/shangpu/81809523747419x.shtml?prd=zGnhwAdKThfVoQqxMj4MEwZpuhq441jhjHPL%2FnFInDc%3D&amp;houseId">https://xiangxi.58.com/shangpu/81809523747419x.shtml?prd=zGnhwAdKThfVoQqxMj4MEwZpuhq441jhjHPL%2FnFInDc%3D&amp;houseId</a>
案例二： 湘西州 龙山县 40 元/m²/ 月	<p>二、招租标的：摊位及门面</p> <p>本次拟招租的摊位及门面位于湘西州龙山县新建路的亿利农贸市场。其中，门面21个，面积749.71平方米，摊位68个，面积545.14平方米，合计面积1294.85平方米。摊位和门面以现状交接。</p> <p>二、招租期限及租金底价</p> <p>招租期限为5年，具体租赁日期在《租赁合同》中约定。场地的租金底价为40元/m²，按上述商业用房的建筑面积（建筑面积是指实际套内面积加公摊面积）计算每一年的总费用，合同期内年租赁费用不递增。</p> <p>三、招租标的用途：仅限于农副产品销售。为满足经营需要而发生的相关改造、装修费用由承租方自行承担。</p>	<a href="https://m.163.com/dy/article/HL92FDBJ0534B5RS.html">https://m.163.com/dy/article/HL92FDBJ0534B5RS.html</a>
案例三： 湘西州 吉首市 34.8 元/ m²/月		<a href="https://xiangxi.58.com/shangpu/84475601182683x.shtml?prd=JuP5QP0dgCKLZJgVn7pbw%3D%3D&amp;houseId=4213034307365888&amp;urlParamsMap=7FD3237">https://xiangxi.58.com/shangpu/84475601182683x.shtml?prd=JuP5QP0dgCKLZJgVn7pbw%3D%3D&amp;houseId=4213034307365888&amp;urlParamsMap=7FD3237</a>

2、露天市场及廊亭摊位出租收入

①露天市场摊位廊亭摊位个数

根据项目可行性研究报告，本项目新建露天市场面积为3600 m²，参考龙山县亿利农贸市场 545.14 平方米市场布置摊位 68 个（数据来源：[https://mp.weixin.qq.com/s/4Mtu5fOr cTrRnV\\_xR2mSVQ](https://mp.weixin.qq.com/s/4Mtu5fOr cTrRnV_xR2mSVQ)）。平均一个摊位面积约 8 平方米，本项目按 8 平方米一个摊位计算，可布置摊位 450 个。



一、招租方：龙山县民生扶贫开发建设有限责任公司

二、招租标的：摊位及门面

本次拟招租的摊位及门面位于湘西州龙山县新建路的亿利农贸市场。其中，门面21个，面积749.71平方米，摊位68个，面积545.14平方米，合计面积1294.85平方米。摊位和门面以现状交接。

二、招租期限及租金底价

招租期限为5年，具体租赁日期在《租赁合同》中约定。场地的租金底价为40元/月/㎡，按上述商业用房的建筑面积（建筑面积是指实际套内面积加公摊面积）计算每一年的总费用，合同期内年租赁费用不递增。

三、招租标的用途：仅限于农副产品销售。为满足经营需要而发生的相关改造、装修费用由承租方自行承担。

根据项目可行性研究报告，项目建设内容包括廊亭配套附属工程建设，包含**摊位 45 个**。

## ②露天市场摊位廊亭摊位单价

根据对当地及周边区域类似项目的市场调研，可知湘泉花园农贸市场摊位出租价格如下图：




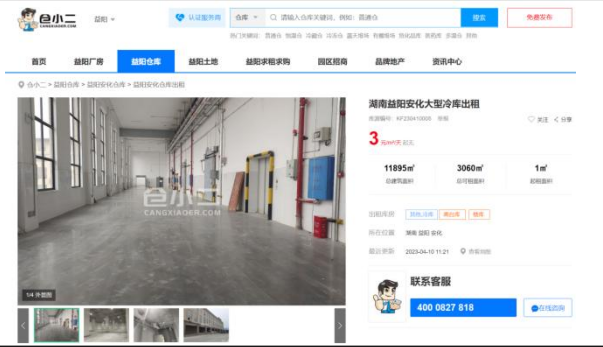
考虑到本项目的定位、特色及区位因素，保守估计，本项目农贸露天摊位租赁价格为 **160 元/个/月**，农贸廊亭摊位租赁价格为 **320 元/个/月** 价格较为合理，预计运营期第一年

出租率 60%、以后年度每年增长 5%直至出租率达到 70%。  
租金以后每三年按 5%进行增长。

### 3、冷藏仓储中心出租收入

本项目新建冷藏仓储总建筑面积共 9000.00 m<sup>2</sup>。预计运营期第一年出租率 70%、以后年度每年增长 5%直至出租率达到 85%。由于湘西州可参考案例较少，经市场调研，省内长沙以外的其他地市区（县）冷链仓库市场出租价格一般在 3.0 元/m<sup>2</sup>/天左右，结合吉首市实际情况，本项目冷库按 50 元/m<sup>2</sup>/月计算，考虑到运营期物价增长及房产增值等因素，租金以后每三年按 5%进行增长。

其他地市区（县）冷链仓库市场出租价格情况表

案例	图片	链接
案例一：常德澧县三科农商城内冷库出租 3.0 元/m <sup>2</sup> /天		<a href="https://lixianxian.baixing.com/changfang/a2442162344.html?from=regular">https://lixianxian.baixing.com/changfang/a2442162344.html?from=regular</a>
案例二：益阳安化大型冷库出租 3.0 元/m <sup>2</sup> /天		<a href="https://yiyang.cangxiaoer.com/cangku/6433809c95ff5c54da55cce6">https://yiyang.cangxiaoer.com/cangku/6433809c95ff5c54da55cce6</a>

<p>案例三：湘潭岳塘区冷冻仓库 3.0 元/m<sup>2</sup>/天</p>		<p><a href="https://qiongzhong.oym561m.com/quote/detail-2438156.html">https://qiongzhong.oym561m.com/quote/detail-2438156.html</a></p>
--	--	--

(二) 项目收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，  
债券存续期内总收入为 24,816.83 万元，具体收入预测情况  
如下表所示。

项目预期收入测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
—	预期收入	24,816.83	191.70	616.90	658.91	730.31	730.31	730.31	766.84	766.84	766.84	805.17
1	农贸市场出租收入	5,841.42	44.96	144.50	154.14	171.96	171.96	171.96	180.56	180.56	180.56	189.59
	出租单价（元/m²/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
	出租率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	出租面积（m²）		5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352
2	露天市场及廊亭摊位出租收入	2,603.70	20.74	67.40	72.77	76.40	76.40	76.40	80.23	80.23	80.23	84.23
2.1	露天市场摊位出租收入		17.28	56.26	60.48	63.50	63.50	63.50	66.68	66.68	66.68	70.01
	出租单价（元/m²/月）		160.00	160.00	160.00	168.00	168.00	168.00	176.40	176.40	176.40	185.22
	出租率		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	摊位个数	450.00	270.00	293.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
2	廊亭摊位出租收入		3.46	11.14	12.29	12.90	12.90	12.90	13.55	13.55	13.55	14.22
	出租单价（元/m²/月）		320.00	320.00	320.00	336.00	336.00	336.00	352.80	352.80	352.80	370.44
	出租率		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	摊位个数	45.00	27.00	29.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
3	冷藏仓储中心出租收入	16,371.71	126.00	405.00	432.00	481.95	481.95	481.95	506.05	506.05	506.05	531.35
	出租面积（m²）		9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000
	出租单价（元/m²/月）		50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.88
	出租率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

续表：

编号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
—	预期收入	<b>24,816.83</b>	<b>805.17</b>	<b>805.17</b>	<b>845.43</b>	<b>845.43</b>	<b>845.43</b>	<b>887.70</b>	<b>887.70</b>	<b>887.70</b>	<b>932.09</b>	<b>932.09</b>
<b>1</b>	<b>农贸市场出租收入</b>	<b>5,841.42</b>	<b>189.59</b>	<b>189.59</b>	<b>199.06</b>	<b>199.06</b>	<b>199.06</b>	<b>209.02</b>	<b>209.02</b>	<b>209.02</b>	<b>219.47</b>	<b>219.47</b>
	出租单价（元/m²/月）		34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	出租面积（m²）		5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352
<b>2</b>	<b>露天市场及廊亭摊位出租收入</b>	<b>2,603.70</b>	<b>84.23</b>	<b>84.23</b>	<b>88.45</b>	<b>88.45</b>	<b>88.45</b>	<b>92.87</b>	<b>92.87</b>	<b>92.87</b>	<b>97.52</b>	<b>97.52</b>
<b>2.1</b>	<b>露天市场摊位出租收入</b>		<b>70.01</b>	<b>70.01</b>	<b>73.51</b>	<b>73.51</b>	<b>73.51</b>	<b>77.19</b>	<b>77.19</b>	<b>77.19</b>	<b>81.05</b>	<b>81.05</b>
	出租单价（元/m²/月）		185.22	185.22	194.48	194.48	194.48	204.21	204.21	204.21	214.42	214.42
	出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	摊位个数	<b>450.00</b>	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
<b>2</b>	<b>廊亭摊位出租收入</b>		<b>14.22</b>	<b>14.22</b>	<b>14.94</b>	<b>14.94</b>	<b>14.94</b>	<b>15.68</b>	<b>15.68</b>	<b>15.68</b>	<b>16.47</b>	<b>16.47</b>
	出租单价（元/m²/月）		370.44	370.44	388.96	388.96	388.96	408.41	408.41	408.41	428.83	428.83
	出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	摊位个数	<b>45.00</b>	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
<b>3</b>	<b>冷藏仓储中心出租收入</b>	<b>16,371.71</b>	<b>531.35</b>	<b>531.35</b>	<b>557.92</b>	<b>557.92</b>	<b>557.92</b>	<b>585.81</b>	<b>585.81</b>	<b>585.81</b>	<b>615.10</b>	<b>615.10</b>
	出租面积（m²）		9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000
	出租单价（元/m²/月）		57.88	57.88	60.78	60.78	60.78	63.81	63.81	63.81	67.00	67.00
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

续表：

编号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 3 月
—	预期收入	<b>24,816.83</b>	<b>932.09</b>	<b>978.69</b>	<b>978.69</b>	<b>978.69</b>	<b>1,027.62</b>	<b>1,027.62</b>	<b>1,027.62</b>	<b>1,079.00</b>	<b>1,079.00</b>	<b>269.76</b>
<b>1</b>	<b>农贸市场出租收入</b>	<b>5,841.42</b>	<b>219.47</b>	<b>230.44</b>	<b>230.44</b>	<b>230.44</b>	<b>241.96</b>	<b>241.96</b>	<b>241.96</b>	<b>254.06</b>	<b>254.06</b>	<b>63.52</b>
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54	46.54
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	出租面积（m <sup>2</sup> ）		5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352	5352
<b>2</b>	<b>露天市场及廊亭摊位出租收入</b>	<b>2,603.70</b>	<b>97.52</b>	<b>102.39</b>	<b>102.39</b>	<b>102.39</b>	<b>107.51</b>	<b>107.51</b>	<b>107.51</b>	<b>112.88</b>	<b>112.88</b>	<b>28.23</b>
<b>2.1</b>	<b>露天市场摊位出租收入</b>		<b>81.05</b>	<b>85.10</b>	<b>85.10</b>	<b>85.10</b>	<b>89.36</b>	<b>89.36</b>	<b>89.36</b>	<b>93.82</b>	<b>93.82</b>	<b>23.46</b>
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		214.42	225.14	225.14	225.14	236.39	236.39	236.39	248.21	248.21	248.21
	出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	摊位个数	<b>450.00</b>	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
<b>2</b>	<b>廊亭摊位出租收入</b>		<b>16.47</b>	<b>17.29</b>	<b>17.29</b>	<b>17.29</b>	<b>18.15</b>	<b>18.15</b>	<b>18.15</b>	<b>19.06</b>	<b>19.06</b>	<b>4.77</b>
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		428.83	450.27	450.27	450.27	472.79	472.79	472.79	496.43	496.43	496.43
	出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	摊位个数	<b>45.00</b>	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
<b>3</b>	<b>冷藏仓储中心出租收入</b>	<b>16,371.71</b>	<b>615.10</b>	<b>645.86</b>	<b>645.86</b>	<b>645.86</b>	<b>678.15</b>	<b>678.15</b>	<b>678.15</b>	<b>712.06</b>	<b>712.06</b>	<b>178.01</b>
	出租面积（m <sup>2</sup> ）		9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		67.00	70.36	70.36	70.36	73.87	73.87	73.87	77.57	77.57	77.57
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

### (三) 项目预期成本预测

#### 1、项目成本测算依据

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

##### (1) 工资及福利费

本项目需配备物业管理及维护人员，需要相关工作人员暂定 9 人，根据统计局关于发布 2024 年湖南省城镇非私营单位就业人员年平均工资，租赁和商务服务业平均工资为 80449 元/年，本项目人均工资及福利按 85000 元/年计取，考虑到通货膨胀等因素，拟定年度工资标准拟按每 3 年增长 5%进行考虑。

表 1 2024 年湖南省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%			
行 业	2024 年	2023 年	增长速度
合 计	97170	97015	0.2
农、林、牧、渔业	67438	62461	8.0
采矿业	74685	76366	-2.2
制造业	92376	91588	0.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	126312	123361	2.4
建筑业	71382	77149	-7.5
批发和零售业	84912	82358	3.1
交通运输、仓储和邮政业	109560	104658	4.7
住宿和餐饮业	52021	51869	0.3
信息传输、软件和信息技术服务业	159778	146253	9.2
金融业	139275	138760	0.4
房地产业	79430	79190	0.3
租赁和商务服务业	80449	73778	9.0
科学研究和技术服务业	123316	123027	0.2
水利、环境和公共设施管理业	70393	66987	5.1
居民服务、修理和其他服务业	90236	85200	5.9
教育	97717	98761	-1.1
卫生和社会工作	121943	127551	-4.4
文化、体育和娱乐业	115915	116331	-0.4
公共管理、社会保障和社会组织	93402	98212	-4.9

##### (2) 外购燃料动力费用

主要包含公共区域的水电能耗费用。参考可行性研究报告年用水、用电量相关数据。

##### ①用水费用



本项目年用水量为 16208.35 立方米。

序号	用水项目名称	用水面积及标准		小时化系数	使用时间	用水量(m <sup>3</sup> )		
		面积 (m <sup>2</sup> )	标准 (m <sup>3</sup> /天)			平均时	最大时	最高日
1	室外广场及绿化浇洒	5734.75	2.00	1.10	8.00	1.43	1.58	11.47
2	露天市场	3600.00	8.00	1.50	24.00	1.20	1.80	28.80
3	公共厕所	10.00	10.00	1.10	8.00	0.01	0.01	0.10
4	小计 (1~4)	合计				2.65	3.39	40.37
5	漏损	小计的 10%				0.26	0.34	4.04
6	合计	合计				2.91	3.73	44.41

根据吉首市城市供水总公司数据，经营性水费按 4.75 元/吨计取。

吉首市城市供水总公司						
供水价格						
一、收费依据：吉价[2015]18号   吉发改发[2017]52号   吉发改发[2021]16号   吉发改价费[2023]6号   吉发改价费[2023]14号						
二、收费标准：						
1、居民阶梯水价表						
用水类别	用水量 (4人以下,含4人)	水价	污水处理费	垃圾处理费	终端水价	备注
居民生活用水	第一阶梯 16 m <sup>3</sup> /月 (含 16 m <sup>3</sup> ) 以下	2.27 元/m <sup>3</sup>	0.95 元/m <sup>3</sup>		3.22 元/m <sup>3</sup>	不含每月6元垃圾费
	第二阶梯 16 m <sup>3</sup> —26 m <sup>3</sup> (含 26 m <sup>3</sup> )	3.35 元/m <sup>3</sup>	0.95 元/m <sup>3</sup>		4.30 元/m <sup>3</sup>	不含每月6元垃圾费
	第三阶梯 26 m <sup>3</sup> 以上	6.60 元/m <sup>3</sup>	0.95 元/m <sup>3</sup>		7.55 元/m <sup>3</sup>	不含每月6元垃圾费
	纳入居民生活用水的非居民及合表用户	2.57 元/m <sup>3</sup>	0.95 元/m <sup>3</sup>	0.5 元/m <sup>3</sup>	4.02 元/m <sup>3</sup>	合表户 (不含每月6元垃圾费)
非居民生活用水	行政用水	3.35 元/m <sup>3</sup>	1.40 元/m <sup>3</sup>	0.5 元/m <sup>3</sup>	5.25 元/m <sup>3</sup>	
	工业用水	3.35 元/m <sup>3</sup>	1.40 元/m <sup>3</sup>	0.3 元/m <sup>3</sup>	5.05 元/m <sup>3</sup>	
	经营用水	3.35 元/m <sup>3</sup>	1.40 元/m <sup>3</sup>		4.75 元/m <sup>3</sup>	
特种用水	基建用水	3.35 元/m <sup>3</sup>	1.40 元/m <sup>3</sup>		4.75 元/m <sup>3</sup>	
	特种用水	8.77 元/m <sup>3</sup>	1.40 元/m <sup>3</sup>		10.17 元/m <sup>3</sup>	
注：1、水价均含 0.125 元/吨水资源费。						
用水类别划分表						
序号	用水类别	分类基本范围	备注			
1	居民生活用水	居民生活用水；部队生活用水（不含其附属生产经营性用水）；敬老院、社会福利院生活用水；纳入居民生活用水的学校教学和学生生活用水（不含其附属生产经营性用水）；各类医疗机构用水。	混合用水用户按照《城市供水价格管理办法》第二十九条“混合用水应分表计量，未分表计量的从高适用水价”的规定执行。			
2	非居民生活用水	行政事业单位用水；工业企业用水；经营服务用水。				
3	特种用水	KTV 演艺厅、舞厅夜总会、酒吧茶座咖啡厅、商务会所、足浴桑拿按摩洗浴中心、美容美发美体等高档娱乐保健场所（含宾馆、饭店等单位内上述行业用水）；洗车及汽车美容行业用水。				



## ②用电费用

本项目年用电量为 3.78 万 kW.h。

序号	用途	数量	单位	用电指标 (w/㎡)	需要系数	有功功率 (kw)	每天工作小时数 (h)	年工作天数 (d)	平均有功负荷系数	年耗电量 (万 kW.h)
1	室外电气	9334.75	㎡/天	3	0.6	16.80	8.00	365	0.7	3.43
2	小计	合计								3.43
3	未预见电量	小计的 10%								0.34
4	合计									3.78

根据湖南省电网销售电价表，电费按 0.8168 元/kWh 计取。

国网湖南电力有限公司代理购电工商业用户电价表													
(执行时间：2025年5月1日-2025年5月31日)													
单位：元/千瓦时、元/千瓦·月、元/千伏安·月													
用电分类	电压等级	平时段电价	其中					分时电价 (元/千瓦时)			容(需)量电价		
			上网电价	上网环节线损费用折价	电度输配电价	系统运行费用折价	政府性基金及附加	尖峰时段电价	高峰时段电价	低谷时段电价	最大需量	变压器容量	
工商业用电	两部制	220千伏及以上	0.64404	0.43947	0.02754	0.04558	0.04625	-	1.00271	0.28537	30.6	19.1	
		110千伏	0.66924					-	1.04303	0.29545	30.6	19.1	
		35千伏	0.69824					-	1.08943	0.30705	33.8	21.1	
		1~10千伏	0.72824					-	1.13743	0.31905	33.8	21.1	
	单一制	110千伏及以上	0.75464					-	1.17967	0.32961	-	-	
		35千伏	0.77464					-	1.21167	0.33761	-	-	
		1~10千伏	0.79464					-	1.24367	0.34561	-	-	
		不满1千伏	0.81464					-	1.27567	0.35361	-	-	

## (3) 维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按固定资产原值的 0.5% 暂估。

## (4) 管理费用

本项目运营期经营成本主要为人员物资购置及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按以上经营收入的 8% 暂估。

## **(5) 税费**

1、增值税及附加：交易市场、商铺、冷库出租收入按 9% 计征增值税；项目城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的 7%、3%、2% 计算。

2、房产税：按固定资产出租收入 12% 计取房产税；

3、所得税：项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑所得税。

通过测算，项目计算期内预计运营总成本为 11,407.80 万元，详细测算见下表如下表所示。

项目预期成本测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	预期成本	11,407.80	80.35	249.40	257.80	275.90	275.90	275.90	287.23	287.23	287.23	299.11
1	工资及福利费	3,646.05	25.50	76.50	76.50	80.33	80.33	80.33	84.34	84.34	84.34	88.56
2	外购燃料及动力费	308.31	3.60	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79
3	维护维修费	1,107.06	12.91	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73
4	管理费用	1,985.35	15.34	49.35	52.71	58.42	58.42	58.42	61.35	61.35	61.35	64.41
5	税金及附加	4,361.02	23.00	74.03	79.07	87.64	87.64	87.64	92.02	92.02	92.02	96.62

续表：

编号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	预期成本	11,407.80	303.54	308.19	391.88	397.00	402.38	420.19	426.12	432.35	451.65	458.52
1	工资及福利费	3,646.05	92.99	97.64	102.52	107.64	113.03	118.68	124.61	130.84	137.38	144.25
2	外购燃料及动力费	308.31	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79
3	维护维修费	1,107.06	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73
4	管理费用	1,985.35	64.41	64.41	67.63	67.63	67.63	71.02	71.02	71.02	74.57	74.57
5	税金及附加	4,361.02	96.62	96.62	172.21	172.21	172.21	180.98	180.98	180.98	190.18	190.18

续表：

编号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 3 月
一	预期成本	11,407.80	465.73	486.70	494.65	503.00	525.83	535.03	544.70	569.61	569.61	145.07
1	工资及福利费	3,646.05	151.46	159.04	166.99	175.34	184.11	193.31	202.98	213.13	213.13	55.95
2	外购燃料及动力费	308.31	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	10.79	2.70
3	维护维修费	1,107.06	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	38.73	9.68
4	管理费用	1,985.35	74.57	78.30	78.30	78.30	82.21	82.21	82.21	86.32	86.32	21.58
5	税金及附加	4,361.02	190.18	199.85	199.85	199.85	210.00	210.00	210.00	220.65	220.65	55.17

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

根据上述预测，本项目政府专项债券存续期内预期总收入 24,816.83 万元，预期总成本 11,407.80 万元。项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13,409.04 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目 2025 年 9 月拟申请发行政府专项债券 2,000.00 万元，拟 2026 年 3 月申请发行政府专项债券 3,600.00 万元，发行期限为 30 年。根据 2025 年 8 月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，期末一次性还本。吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目还本付息情况如下：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年 9 月		2,000.00		2,000.00		
2026 年 3 月	2,000.00	3,600.00		5,600.00	24.40	24.40
2026 年 9 月	5,600.00			5,600.00	68.32	68.32
2027 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2028 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2029 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2030 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2031 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2032 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2033 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2034 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2035 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2036 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2037 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64

2038 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2039 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2040 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2041 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2042 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2043 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2044 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2045 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2046 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2047 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2048 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2049 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2050 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2051 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2052 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2053 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2054 年	5,600.00			5,600.00	136.64	136.64
2055 年 3 月	5,600.00			5,600.00	68.32	68.32
2055 年 9 月	5,600.00		2,000.00	3,600.00	68.32	2,068.32
2056 年 3 月	3,600.00		3,600.00		43.92	3,643.92
合计		5,600.00	5,600.00		4,099.20	9,699.20

### (三) 项目融资平衡情况

吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目偿债资金主要来源于农贸市场、冷藏仓储中心、露天市场出租收入，预计用于融资平衡的相关收益为 13,409.04 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.38。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	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
吉首市大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目	13,409.04	5,600.00	9,699.20	1.38

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普

通合伙) 审计。

#### (四) 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响, 分析结果见下表:

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.38	1.64
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.50	1.38	1.26

基于上表, 收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素敏感因素, 当整个项目的收入下降 10%的情况下, 对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.13, 能通过压力测试; 当整个项目的成本上升 10%的情况下, 对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.26, 能通过压力测试。总体看, 项目收益与融资能实现自求平衡, 不能还本付息的风险较小。

#### (五) 现金流模拟分析

根据上述项目概算总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源, 对项目申请新增债券资金情况分析, 本项目现金流量表预测如下表所示:

# 项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	33,243.10	2,882.70	4,624.95	1,110.32	616.90	658.91	730.31	730.31	730.31	766.84	766.84	766.84
1	资本金流入	2,826.27	882.70	1,024.95	918.62								
2	融资资金流入	5,600.00	2,000.00	3,600.00									
3	运营期现金流入	24,816.83			191.70	616.90	658.91	730.31	730.31	730.31	766.84	766.84	766.84
二	现金流出	29,303.91	2,882.70	4,624.95	998.97	386.04	394.44	412.54	412.54	412.54	423.87	423.87	423.87
1	建设期资金流出	8,196.91	2,882.70	4,532.23	781.98								
2	运营成本	11,407.80			80.35	249.40	257.80	275.90	275.90	275.90	287.23	287.23	287.23
3	融资还本付息	9,699.20		92.72	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64
三	现金净流量	3,939.20			111.35	230.86	264.47	317.77	317.77	317.77	342.97	342.97	342.97
四	期末累计现金结存				111.35	342.22	606.69	924.45	1,242.22	1,559.98	1,902.95	2,245.93	2,588.90



续表：

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	33,243.10	805.17	805.17	805.17	845.43	845.43	845.43	887.70	887.70	887.70	932.09	932.09
1	资本金流入	2,826.27											
2	融资资金流入	5,600.00											
3	运营期现金流入	24,816.83	805.17	805.17	805.17	845.43	845.43	845.43	887.70	887.70	887.70	932.09	932.09
二	现金流出	29,303.91	435.75	440.18	444.83	528.52	533.64	539.02	556.83	562.76	568.99	588.29	595.16
1	建设期资金流出	8,196.91											
2	运营成本	11,407.80	299.11	303.54	308.19	391.88	397.00	402.38	420.19	426.12	432.35	451.65	458.52
3	融资还本付息	9,699.20	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64
三	现金净流量	3,939.20	369.42	364.99	360.34	316.91	311.79	306.40	330.88	324.94	318.71	343.80	336.93
四	期末累计现金结存		2,958.32	3,323.31	3,683.65	4,000.56	4,312.35	4,618.75	4,949.63	5,274.57	5,593.29	5,937.09	6,274.03

续表：

序号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入	33,243.10	932.09	978.69	978.69	978.69	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,079.00	1,079.00	269.76
1	资本金流入	2,826.27										
2	融资资金流入	5,600.00										
3	运营期现金流入	24,816.83	932.09	978.69	978.69	978.69	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,079.00	1,079.00	269.76
二	现金流出	29,303.91	602.37	623.34	631.29	639.64	662.47	671.67	681.34	706.25	2,706.25	3,788.99
1	建设期资金流出	8,196.91										
2	运营成本	11,407.80	465.73	486.70	494.65	503.00	525.83	535.03	544.70	569.61	569.61	145.07
3	融资还本付息	9,699.20	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	136.64	2,136.64	3,643.92
三	现金净流量	3,939.20	329.72	355.35	347.40	339.05	365.15	355.95	346.28	372.74	-1,627.26	-3,519.23
四	期末累计现金结存		6,603.75	6,959.10	7,306.50	7,645.55	8,010.70	8,366.65	8,712.94	9,085.68	7,458.42	3,939.20

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

## 六、潜在风险评估

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

### （一）社会稳定风险

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

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

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

## **（二）工程建设风险**

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

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

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

### **（三）项目收益与预期存在差异风险**

风险描述：项目主要收益来源于农贸市场、冷藏仓储中心、露天市场出租收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

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

## **七、还款保障措施**

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险

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

## **八、主要部门责任**

本项目主管部门是吉首市德夯风景名胜区管理处。

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《湘西州吉首市 2025 年专项债券吉首市  
大兴寨水库安置区农贸市场及基础配套设施建设项目预期  
收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 9 月 11 日

# 湘西州龙山县 2025 年政府专项债券 龙山县 2021 年华塘公租房建设项目 预期收益与融资平衡方案

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目拟发行 2025 年专项债券总额 4,200.00 万元，已发行 3,400.00 万元（其中包含已申请调整 2024 年湖南省政府专项债券（十四期）已发行龙山县召市镇等 7 个乡镇红卫村等 23 个村高标准农田建设项目至本项目的 200.00 万元），本次发行 300.00 万元，未来拟发行 500.00 万元。具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	2025 年湖南省政府专项债券（三十期）	300.00	30 年	龙山县住房和城乡建设局



# 一、项目概况

## （一）区域介绍

龙山县位于湖南省西部，全县辖 21 个乡镇、397 个村，总人口 60.64 万人，其中以土家族为主的少数民族集居地，是国家扶贫重点县和全省 11 个深度贫困县之一。龙山县是土家族的发祥地之一，土家族织锦技艺、土家族摆手舞等 6 个项目列入国家级非物质文化遗产名录，有国家级代表性传承人 6 人。龙山县有“乌龙山国家地质公园”、“岩溶地质的百科全书”洛塔石林、“南方空中草原”八面山、“佛教圣地”太平山等自然风光；水利、森林、草场等自然资源丰富；煤炭、紫砂陶、石英砂、大理石、页岩气等矿产储量巨大；森林覆盖率达 71.2%，是湖南省首个林业碳汇工程试点县。

龙山县近三年财政经济数据如下：

龙山县 2022 年-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	109.37	116.13	118.08
居民人均可支配收入（元）	18,700.00	19901.00	21067.00
一般预算收入（亿元）	9.91	12.05	12.49
政府性基金收入（亿元）	9.74	2.74	1.63
其中：国有土地出让收入（亿元）	9.36	2.47	1.42
政府性基金支出（亿元）	15.28	14.26	7.62
其中：国有土地出让支出（亿元）	9.36	1.66	0.28

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

## （二）项目基本信息

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	<p>项目概算投资为 10,556.64 万元；</p> <p>项目地点位龙山县城岳麓大道龙山县第一人民医院东北侧；</p> <p>建设期为 2023 年 5 月至 2025 年 12 月。</p>	<p>项目规划总用地面积 10383 平方米（合 15.57 亩），建筑占地面积 1582 平方米，总建筑面积约 35347 平方米，主要包括：1 栋 22 层公租房建筑的建设，同时包括公租房周边供配电、给排水及消防等配套设施的建设。</p> <p>项目建成后可提供公共租赁住房 546 套，设地上车位 82 个，地下车位 76 个。</p>	龙山县住房和城乡建设局	<p>《关于龙山县 2021 年华塘公租房建设项目可行性研究报告的批复》（龙发改投[2021]151 号）；</p> <p>《建设用地规划许可证》（433130202200017）</p> <p>《建设工程规划许可》（433130202200043）</p> <p>4、《关于龙山县 2021 年华塘公租房建设项目初步设计审查的批复》（龙建初设审字[2022]03 号）；</p> <p>5、《关于龙山县 2021 年华塘公租房建设项目概算总投资的批复》（龙发改投[2022]05 号）</p> <p>6、《建筑工程施工许可证》（433130202208300102）</p>

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

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

## 二、社会经济效益分析

### （一）社会效益分析

#### 1. 有利于缓解龙山县“住房难”困境

公租房概念的提出，现实意义在于帮助“夹心层”解决住房难，其更广泛的意义，则在于国家保障体系同时面向“非低收入群体”着力的理念转变。这样的转变，其出发点是政府认可那些非传统意义上的低收入群体也需要政府的帮助，现今通过公租房帮助“夹心层”解决住房难。龙山县正面临着职工

住房困难问题，这也在一定程度上制约了城镇各行业的发展。而今相关政策允许社会投资公租房，但必须明确纳入当地政府年度实施计划，并接受统一管理，为让外来就业职工等夹心层群体感受到党和政府的关爱，项目单位按照相关政策要求提出了本项目的建设，在为龙山县经济社会发展作贡献的同时，更有效地解决了龙山县职工住房问题。因此，项目建设是贯彻落实公租房建设有关政策和措施的现实需要。

## **2.推动城乡融合发展的需要**

公共租赁住房政策，不失为通过扶持弱势群体政策谋求政治的稳定和社会和谐的一个良策。本项目实施可解决部分城市新就业职工等夹心层群体的居住问题，使他们安居乐业，因此项目建设是构建和谐社会的必然要求。有利于促进龙山县城乡融合发展。

### **（二）经济效益分析**

公租房不仅可以解决广大龙山县新就业职工等夹心层群体的居住问题，善投资环境，公租房建设以及其他方面的大力度民生投入，将推动当地形成良好的社还能进一步改会生态，有助于新生代大学生和外来务工人员生活上安顿、工作上安心，这对许多企业尤其是那些劳动密集型企业来说，无疑是一个长期的“利好”消息，这又将推动当地经济社会又好又快发展。因此，项目建设是促进消费、改善投资环境的有效措施。

### **(三) 项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目合规性**

本项目符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

#### **2、项目成熟度**

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。

### **(四) 债券需求合理性分析**

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本项目专项债券资金需求 4,200.00 万元在合理范围内。

### **(五) 项目事前绩效评价结果**

项目主管部门根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》(湘政办发〔2025〕7号)、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则(试行)》(湘发改投资〔2025〕174号)等有关文件精神 and 绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会

互适性好。

### （六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，设计年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 30 年。

### （七）项目绩效目标

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

项目绩效目标	项目规划总用地面积 10383 平方米（合 15.57 亩），建筑占地面积 1582 平方米，总建筑面积约 35347 平方米，主要包括：1 栋 22 层公租房建筑的建设，建筑面积 30631 平方米（含物业管理用房、业主活动用房等）；同时包括公租房周边供配电、给排水及消防等配套设施的建设。项目建成后可提供公共租赁住房 546 套，设地上车位 82 个，地下车位 76 个。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	用地面积	亩	15.57
			总建筑面积	m <sup>2</sup>	35347
			租赁用房	套	546
			车位数	个	158

		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2025 年 12 月	2025 年 12 月
		成本指标	预算控制	万元	≤10,556.64
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位	
		社会效益指标	改善居住环境	改善项目区居住环境	
			促进行业发展	促进住房保障事业发展	
		生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件。	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	提高社区服务水平和设施条件,促进社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	<p>风险描述：项目主要收益来源于公租房租赁收入、物业收入、停车收入等。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。</p> <p>应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</p>				

### 三、项目概算总投资及资金筹措方案

#### (一) 概算总投资依据

##### 1、土建工程

(1)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

(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)《湖南省政府投资项目估算指标》(2017)54号;

(4)湖南省建设工程造价管理总站《关于机械费调整及有关问题的通知》(湘建价市〔2020〕46号);

(5)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);

(6)主要材料价格按《湘西地区建设造价》有关价格执行,设备采用现行市场价;

(7)国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料;

##### 2、其他费用

(1)本项目土地暂时按 30 万元/亩计。

(2)前期工作咨询费按“国家计委计价格[1999]1283 号文”估算;

(3)建设单位管理费按“国家财政部财建[2016]504 号文”估算;

(4)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；

（5）工程设计费按“国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）”估算；

（6）环境影响评价费按“计价格[2002]125 号”估算；

（7）招标代理费按“湘招协[2015]6 号”估算；

（8）劳动安全卫生评审费按“建标〔2007〕164 号”估算；

（9）场地准备及临时设施费按“建标〔2007〕164 号”估算；

（10）工程保险费按工程费的 0.3%估算；

（11）工程造价咨询费按“湘建价协〔2016〕25 号”估算。

## **（二）项目投资概算**

概算总投资 10556.64 万元(概算总投资汇总表见附件)，其中:工程建设费用 8381.38 万元,工程建设其他费用 1258.11 万元，预备费 917.15 万元。



## 项目投资概算表

附件

### 龙山县2021年华塘公租房建设项目概算总投资汇总表

工程名称：龙山县2021年华塘公租房建设项目

单位：万元

序号	项目名称	单位	数量	送审造价（万元）	审核造价		审定经济指标	占总投资比例	备注
				送审造价（万元）	审定造价（万元）	造价增减（万元）			
一	工程建设费用	m2	35347.00	8377.27	8381.38	4.11	2371.17	79.39%	
1	主体工程	m2	35347.00	7527.93	7634.26	106.33	2159.81	72.32%	
1.1	地下室	m2	3816.00	1263.56	1278.15	14.59	3349.45	12.11%	
1.2	地上部分	m2	31531.00	6264.37	6356.11	91.74	2015.83	60.21%	
2	总图	m2	8801.00	849.34	747.12	-102.22	848.90	7.08%	
2.1	土方工程	m3	103530.00	341.70	310.59	-31.11	30.00	2.94%	
2.2	场区道路	m2	5720.65	129.64	160.18	30.54	280.00	1.52%	
2.3	室外排水管网工程	m2	8801.00	95.00	61.61	-33.39	70.00	0.58%	
2.4	室外供配电工程	m2	8801.00	128.00	105.61	-22.39	120.00	1.00%	
2.5	室外消防工程	m2	8801.00	35.00	35.20	0.20	40.00	0.33%	
2.6	园林绿化费及景观	m2	3080.35	120.00	73.93	-46.07	240.00	0.70%	
二	工程建设其他费			1302.10	1258.11	-43.99		11.92%	
1	土地购置费	万元	8381.38	468.00	468.00	0.00		4.43%	参研金额计入
2	建设单位管理费	万元	8381.38	107.23	120.58	13.35		1.14%	财建[2016]504号

工程名称：龙山县2021年华塘公租房建设项目

单位：万元

序号	项目名称	单位	数量	送审造价（万元）	审核造价		审定经济指标	占总投资比例	备注
				送审造价（万元）	审定造价（万元）	造价增减（万元）			
3	工程勘察勘探费	万元	8381.38	37.70	33.53	-4.17		0.32%	计价格[2002]10号 2002工程勘察设计收费标准
4	工程测绘费	万元	8381.38	10.05	0.00	-10.05		0.00%	不计
5	设计费	万元	8381.38	195.19	156.08	-39.11		1.48%	计价格[2002]10号 2002工程勘察设计收费标准
6	工程监理费	万元	8381.38	134.87	148.00	13.13		1.40%	湘监协[2016]2号
7	城建配套及报建费	万元	8381.38	96.34	93.45	-2.89		0.89%	湘价费[2008]143号
8	工程质量检测费	万元	8381.38	13.40	20.95	7.55		0.20%	湘建价[2009]3号
9	施工图审查费	万元	8381.38	3.84	3.39	-0.45		0.03%	湘价服[2015]861号
10	工程造价咨询费	万元	8381.38	41.89	24.13	-17.75		0.23%	湘建价协[2016]25号 湘价服[2013]131号
11	工程保险费	万元	8381.38	25.13	25.14	0.01		0.24%	工程费*0.3%
12	劳动安全卫生评审费	万元	8381.38	16.75	8.38	-8.37		0.08%	工程费*0.1%
13	场地准备费及临时设施费	万元	8381.38	41.89	41.91	0.02		0.40%	工程费*0.5%
14	竣工图编制费	万元	8381.38	10.79	0.00	-10.79		0.00%	不计
15	环境影响评价费	万元	8381.38	14.66	7.08	-7.58		0.07%	计价格[2002]125号 湘价服[2013]131号
16	招标代理费	万元	8381.38	34.35	21.87	-12.47		0.21%	湘招协[2015]6号

## 龙山县2021年华塘公租房建设项目概算总投资汇总表

工程名称：龙山县2021年华塘公租房建设项目

单位：万元

序号	项目名称	单位	数量	送审造价（万元）	审核造价		审定经济指标	占总投资比例	备注
				送审造价（万元）	审定造价（万元）	造价增减（万元）			
17	公共资源交易服务费	万元	8381.38	7.54	1.60	-5.94		0.02%	湘发改价费〔2019〕366号
18	人防易地建设费	万元	8381.38	39.36	64.58	25.22		0.61%	湘价费(2014)60号 湘发改价费(2016)405号
19	可行性研究报告编制费	万元	8381.38	3.11	19.44	16.33		0.18%	计价格[1999]1283号
三	预备费			925.69	917.15	-8.54		8.69%	
1	基本预备费	万元	9639.49	462.84	458.57	-4.27		4.34%	(一+二-土地购置费)*5%
2	价差预备费	万元	9639.49	462.84	458.57	-4.27		4.34%	(一+二-土地购置费)*5%
四	建设期贷款利息			195.00	0.00	-195.00		0.00%	资金来源为县财政自筹，贷款利息不计
五	建设项目概算总投资	m2	35347.00	10800.05	10556.64	-243.41	2986.57	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。

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目总投资 10,556.64 万元，2025 年投入金额 5,806.16 万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

（单位：万元）

项目名称	总投资	2023 年	2024 年	2025 年
龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	10,556.64	1,055.66	3,694.82	5,806.16

投资分月计划表

2025 年度，龙山县 2021 年华塘公租房建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	58.06	116.12	290.31	406.43	464.49	522.55
其中：专项债券金额					400.00	100.00
项目/月份	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	987.05	928.98	580.62	406.43	1,045.12	5,806.16
其中：专项债券金额	900.00	900.00	850.00	200.00	850.00	4,200.00

### （三）资金筹措方案

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目总投资 10,556.64 万元，资金来源主要为自有资金 6,356.64 万元，占投资总额的 60.21%，政府专项债券资金 4,200.00 万元，占投资总额的 39.79%。

已发行政府专项债券资金 3,200.00 万元：龙山县 2021 年华塘公租房建设项目已于 2025 年 4 月发行政府专项债券 500.00 万元，发行期限 30 年，发行利率 2.12%；2025 年 7 月发行政府专项债券 2,700.00 万元，发行期限 30 年，发行利率 2.05%。已申请调入【2024 年湖南省政府专项债券（十四期）】中召市镇等 7 个乡镇红卫村等 23 个村高标准农田建设项目专项债券资金的 200 万元至本项目。

本项目本次申请发行 300 万元，未来拟申请发行 500.00 万元。

项目资金筹措表

（单位：万元）

项目名称	总投资	资金来源							其他融资	本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	已申请调整专项债券金额	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		
龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	10,556.64	6,356.64	3,200.00	200.00	300.00		500.00			30 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入测算依据

本项目收入来源主要为公租房租赁收入、物业收入、停车收入等。

##### 1、公租房租赁收入及物业收入

（1）出租率：根据《湖南省公共租赁住房管理办法》要求：“期末分配入住率应达到 90%以上；单个项目竣工后

一年内分配入住率应达到 90%以上”，出于谨慎性原则，项目出租率前三年可出租面积的 90%。第四年及以后为 95%。根据谨慎性原则，每三年租金年增长率为 5%。

**（2）公租房出租价格及物业收费价格：**

根据龙山县土城坝公租房 2022 年实施方案、2023 年实施方案，租金标准：4 元/平方米/月。物业管理费：1.2 元/平方米/月。出于谨慎性原则，项目出租率前三年可出租面积的 90%。第四年及以后为 95%。根据谨慎性原则，每三年物业费增长率为 5%。

**参考案例一：**《2023 年龙山县公租房（土城坝）第五次实物配租实施方案公示》（[https://www.xxls.gov.cn/zwgk/xzfxxxgkml/gggs/202307/t20230706\\_2035635.html](https://www.xxls.gov.cn/zwgk/xzfxxxgkml/gggs/202307/t20230706_2035635.html)）



## 2023年龙山县公租房（土城坝）第五次实物配租实施方案公示

来源：龙山县住房保障服务中心 作者： 发布时间：2023-07-06 13:18:49 字体大小：A A A

为确保我县公共租赁住房实物配租工作规范、有序进行，做到公开、公平、公正，根据《湖南省公共租赁住房管理办法》（湘建保〔2021〕188号）、《湘西自治州公共租赁住房管理办法》（州住建发〔2022〕124号）等文件精神，特制定本分配方案。

### 一、配租房源

本次公共租赁住房实物配租房源均在土城坝公租房小区，共计183套，户型为单间、一室一厅。具体分布情况为：6栋单间11套，4栋一单元单间19

套，13栋一室一厅51套，8栋一室一厅30套，12栋一室一厅35套，9栋一室一厅37套。房屋现状为毛坯房，需租赁户自行装修。租金标准：4元/平方米/月。

物业管理费：1.2元/平方米/月。

### 二、配租对象

配租对象为2023年2月16日至3月20日申报，并经县相关部门联审联查符合保障条件的我县本地低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员共183户。

参考案例二：《2022 年龙山县公租房（土城坝）第五次  
实 物 配 租 实 施 方 案 公 示 》  
（ [https://www.xxls.gov.cn/zwgk/xzfxgkml/tzgg/202207/t20220722\\_1914922.html](https://www.xxls.gov.cn/zwgk/xzfxgkml/tzgg/202207/t20220722_1914922.html) ）

## 2022年土城坝公租房第三次实物配租实施方案公示

来源：龙山县住房保障服务中心 作者： 发布时间：2022-07-22 12:56:15 字体大小：A A A

为确保我县公共租赁住房实物配租工作规范、有序进行，做到公开、公平、公正，根据《湖南省公共租赁住房管理办法》（湘建保〔2021〕188号）、《湘西自治州公共租赁住房分配和运营管理办法》（州住建发〔2018〕81号）等文件精神，特制定本分配方案。

### 一、配租房源

本次公共租赁住房实物配租房源均在土城坝公租房小区，共计201套，具体分布在2栋、3栋、4栋，其中单间10套，一室一厅3套，两室一厅188套，房屋现状为毛坯房，需租户自行装修。租金标准：4元/平方米/月。物业管理费：1.2元/平方米/月。

### 二、配租对象

配租对象为2022年7月以前经县相关部门联审联查符合保障条件，且已经公示的我县本地低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工及在城镇稳定就业的外来务工人员。

## 2、项目停车收入

本项目停车位为 158 个，第一年使用率为 80%，第二年使用率为 85%，从第三年使用率为 90%，第四年开始每年使用率为 95%，停车费单价如下：

据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规〔2020〕801号、湘发改价调〔2019〕217号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，城市繁华区域公共停车场（位）最高收费标准白天 5 元/时，夜间 2 元/时，不足 1 小时按 1 小时计算。根据谨慎性原则，设定每个车位平均每天停车费为 15 元。



电系统 - Google 搜 x 湖南省发展和改革委员会关于发 x 十											
www.lst.gov.cn/lsthqjd/0300/201911/52ea2045f26e42b3897ba39f02b32c30.shtml											
		(一) 政府 投资建设 (设立) 的 停车场 (库、泊 位) 收费	城市繁华区域白天每小时不超过5元。夜间每小时不超过2元。	租发调价 (2019) 217号、 租发调价 (2017) 1237号	省发展改革 委, 部分授权公安交警 市、县人民政部门 府制定		是	否	否	准许成本 加合理收 益	费标准 若突破 该收费 标准上 限, 需 经省发 改委批 准。

根据国务院办公厅转发国家发展改革委等部门《关于推动城市停车设施发展意见的通知》(国办函〔2021〕46号), 为了能够符合当下社会正常运行的效率, 关于停车收费的问题会迎来全新的改革, 将由早期的政府定价变更为通过市场因素来决定价格。根据谨慎性原则, 每三年价格年增长率为5%。

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现, 债券存续期内总收入为 10,970.57 万元, 具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

(单位: 万元)

序号	收入项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	预期收入合计	<b>10,970.57</b>	267.71	283.07	287.39	306.30	306.30	306.30	321.62	321.62	321.62	337.70
1	公租房	<b>6,073.52</b>	<b>152.70</b>	<b>161.18</b>	<b>161.18</b>	<b>169.24</b>	<b>169.24</b>	<b>169.24</b>	<b>177.70</b>	<b>177.70</b>	<b>177.70</b>	<b>186.59</b>
	单价 (元/m <sup>2</sup> · 月)		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63
	面积 (m <sup>2</sup> )		35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00
	出租率		0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	<b>3,074.99</b>	<b>69.20</b>	<b>73.53</b>	<b>77.85</b>	<b>86.29</b>	<b>86.29</b>	<b>86.29</b>	<b>90.60</b>	<b>90.60</b>	<b>90.60</b>	<b>95.13</b>
	单价		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36
	出租率		0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	<b>1,822.06</b>	<b>45.81</b>	<b>48.35</b>	<b>48.35</b>	<b>50.77</b>	<b>50.77</b>	<b>50.77</b>	<b>53.31</b>	<b>53.31</b>	<b>53.31</b>	<b>55.98</b>
	面积		31,812.30	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65
	单价		1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39

续上表

序号	收入项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	预期收入合计	<b>10,970.57</b>	337.70	337.70	354.58	354.58	354.58	372.31	372.31	372.31	390.93	390.93
1	公租房	<b>6,073.52</b>	<b>186.59</b>	<b>186.59</b>	<b>195.92</b>	<b>195.92</b>	<b>195.92</b>	<b>205.71</b>	<b>205.71</b>	<b>205.71</b>	<b>216.00</b>	<b>216.00</b>
	单价（元/m²·月）		4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36	5.36
	面积（m²）		35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	<b>3,074.99</b>	<b>95.13</b>	<b>95.13</b>	<b>99.89</b>	<b>99.89</b>	<b>99.89</b>	<b>104.88</b>	<b>104.88</b>	<b>104.88</b>	<b>110.13</b>	<b>110.13</b>
	单价		17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	<b>1,822.06</b>	<b>55.98</b>	<b>55.98</b>	<b>58.78</b>	<b>58.78</b>	<b>58.78</b>	<b>61.71</b>	<b>61.71</b>	<b>61.71</b>	<b>64.80</b>	<b>64.80</b>
	面积		33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65
	单价		1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61	1.61

续上表

序号	收入项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	预期收入合计	<b>10,970.57</b>	390.93	410.47	410.47	410.47	431.00	431.00	431.00	452.55	452.55	452.55
1	公租房	<b>6,073.52</b>	<b>216.00</b>	<b>226.80</b>	<b>226.80</b>	<b>226.80</b>	<b>238.14</b>	<b>238.14</b>	<b>238.14</b>	<b>250.05</b>	<b>250.05</b>	<b>250.05</b>
	单价(元/m <sup>2</sup> ·月)		5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.21	6.21	6.21
	面积(m <sup>2</sup> )		35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00	35,347.00
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	停车位收入	<b>3,074.99</b>	<b>110.13</b>	<b>115.64</b>	<b>115.64</b>	<b>115.64</b>	<b>121.42</b>	<b>121.42</b>	<b>121.42</b>	<b>127.49</b>	<b>127.49</b>	<b>127.49</b>
	单价		20.10	21.11	21.11	21.11	22.16	22.16	22.16	23.27	23.27	23.27
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	车位数量		158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
3	物业收入	<b>1,822.06</b>	<b>64.80</b>	<b>68.04</b>	<b>68.04</b>	<b>68.04</b>	<b>71.44</b>	<b>71.44</b>	<b>71.44</b>	<b>75.01</b>	<b>75.01</b>	<b>75.01</b>
	面积		33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65	33,579.65
	单价		1.61	1.69	1.69	1.69	1.77	1.77	1.77	1.86	1.86	1.86

## （二）项目成本测算依据

本项目的成本包括工资及福利、修理费、经纪服务费、其他费用、税费等。

1、工资及福利：本项目配备人员 6 人，包括：物业经理 1 人，安保 2 人，保洁 2 人，维修 1 人。根据《湖南省统计年鉴 2023 年》其他服务业就业人员年平均工资中租赁和商业服务业的年工资 50,280.00 元，本项目工作人员年工资暂按 5.5 万元进行估算，以后每 3 年按上一阶段上涨 5% 计取。

局 编 总队		湖南统计年鉴 2023	中国统计出版社 China Statistics Press		
公共设施管理业	Management of Public Establishment	62540	65981	90507	
土地管理业	Land Management	108252	94622	24143	
居民服务、修理和其他服务业	Resident Services and Other Services	78467	82559	51996	
居民服务业	Resident Services	89624	87990	66412	
机动车、电子产品和日用产品修理业	Motor, Electronic Products and Daily Products Repair Service	61327	72270	43064	
其他服务业	Other Services	50280	74705	42071	
教育	Education	97444	106244	90220	
卫生和社会工作	Health and Social Work	123537	129887	83918	
卫生	Health	125755	131040	85562	
社会工作	Social Work	67249	83214	47137	
文化、体育和娱乐业	Culture, Sports and Entertainment	113500	120588	74374	
新闻和出版业	Journalism and Publishing Activities	153180	128201	138882	
广播、电视、电影和影视录音制作业	Broadcasting, Movies, Television and Audiovisual Activities	174126	170736	36588	
文化艺术业	Culture and Art	75532	85583	56968	
体育	Sports Activities	83928	119234		
娱乐业	Entertainment	62871	79604	30000	

2、维修费：包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按固定资产原值的 0.5% 暂估。

3、经纪服务费：参照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格〔1995〕971 号）“房屋买卖代理收费，按成交价格总额的 0.5 % -2.5 % 计收”、《武汉市物价局、市房管局关于规范房地产经纪服务收费的通知》（武

价房服〔2013〕120号)“房屋居间买卖收费由买卖双方与房地产经纪机构在房屋成交价格总额 0.5%-2.5%的范围内协商确定、房屋居间租赁收费无论成交租赁期长短均按照半个月至一个月成交租金标准”，本项目标准厂房、仓库、食堂出租经纪服务费暂按收入的 1%计取。

4、其他管理费：根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定及项目实际情况，取前 1-3 项费用之和的 10%。

5、税费：房屋租赁、停车位租赁收入等按 9%计征增值税，物业服务收入按 6%计征增值税；项目城建税、教育费附加及地方教育附加分别按增值税的 5%、5%计算，根据税法规定，按房屋出租收入 12%计取房产税。根据《财政部税务总局公告 2023 年第 33 号》，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税、房产税，项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

### (三) 项目成本预测

债券存续期内运营成本及附加为 2,819.41 万元，预测情况如下表所示。

## 项目运营成本及税费测算表

(单位: 万元)

编号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	预期成本	<b>2,819.41</b>	<b>84.08</b>	<b>84.17</b>	<b>84.17</b>	<b>86.07</b>	<b>86.07</b>	<b>86.07</b>	<b>88.07</b>	<b>88.07</b>	<b>88.07</b>	<b>90.17</b>
1	工资及福利费	1,245.21	33.00	33.00	33.00	34.65	34.65	34.65	36.38	36.38	36.38	38.20
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	1.53	1.61	1.61	1.69	1.69	1.69	1.78	1.78	1.78	1.87
4	其他管理费用	256.31	7.64	7.65	7.65	7.82	7.82	7.82	8.01	8.01	8.01	8.20

续上表

编号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	预期成本	<b>2,819.41</b>	<b>90.17</b>	<b>90.17</b>	<b>92.37</b>	<b>92.37</b>	<b>92.37</b>	<b>94.69</b>	<b>94.69</b>	<b>94.69</b>	<b>97.12</b>	<b>97.12</b>
1	工资及福利费	1,245.21	38.20	38.20	40.11	40.11	40.11	42.12	42.12	42.12	44.22	44.22
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	1.87	1.87	1.96	1.96	1.96	2.06	2.06	2.06	2.16	2.16
4	其他管理费用	256.31	8.20	8.20	8.40	8.40	8.40	8.61	8.61	8.61	8.83	8.83

续上表

编号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	预期成本	<b>2,819.41</b>	<b>97.12</b>	<b>99.67</b>	<b>99.67</b>	<b>99.67</b>	<b>102.35</b>	<b>102.35</b>	<b>102.35</b>	<b>105.16</b>	<b>105.16</b>	<b>105.16</b>
1	工资及福利费	1,245.21	44.22	46.43	46.43	46.43	48.76	48.76	48.76	51.19	51.19	51.19
2	维护维修费	1,257.15	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
3	经济服务费	60.74	2.16	2.27	2.27	2.27	2.38	2.38	2.38	2.50	2.50	2.50
4	其他管理费用	256.31	8.83	9.06	9.06	9.06	9.30	9.30	9.30	9.56	9.56	9.56

## 五、项目融资平衡

### （一）项目净收益

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目预期总收入 10,970.57 万元，预期总成本 2,819.41 万元。项目净收益 8,151.16 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目已于 2025 年 4 月发行政府专项债券 500.00 万元，发行利率 2.12%；2025 年 7 月发行政府专项债券 2,700.00 万元，发行利率 2.05%。

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目已申请调整 2024 年湖南省政府专项债券（十四期）召市镇等 7 个乡镇红卫村等 23 个村高标准农田建设项目的 200.00 万元至本项目，发行利率 2.19%。

本次拟申请政府专项债券 300.00 万元，未来拟发行 500.00 万元，根据 2025 年 8 年期相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.44%，偿债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。

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目还本付息情况如下：



## 还本付息情况表

（单位：万元）

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2024 年 8 月		200.00				
2025 年 2 月	200.00			200.00	2.19	2.19
2025 年 4 月		500.00		700.00		
2025 年 7 月	700.00	2,700.00		3,400.00		
2025 年 8 月	3,400.00			3,400.00	2.19	2.19
2025 年 9 月	3,400.00	300.00		3,700.00		
2025 年 9 月	3,700.00	500.00		4,200.00		
2025 年 10 月	4,200.00			4,200.00	5.30	5.3
2026 年 1 月	4,200.00			4,200.00	27.68	27.67
2026 年 2 月	4,200.00			4,200.00	2.19	2.19
2026 年 3 月	4,200.00			4,200.00	9.76	9.76
2026 年 4 月	4,200.00			4,200.00	5.30	5.3
2026 年 7 月	4,200.00			4,200.00	27.68	27.67
2026 年 8 月	4,200.00			4,200.00	2.19	2.19
2026 年 9 月	4,200.00			4,200.00	9.76	9.76
2026 年 10 月	4,200.00			4,200.00	5.30	5.3
2027 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85
2028 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85
2029 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85
2030 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85
2031 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85
2032 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85
2033 年	4,200.00			4,200.00	89.85	89.85
2034 年	4,200.00		200.00	4,000.00	89.85	289.85
2035 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2036 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2037 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2038 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2039 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2040 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2041 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2042 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2043 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2044 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2045 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2046 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2047 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2048 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2049 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2050 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2051 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2052 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2053 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2054 年	4,000.00			4,000.00	85.47	85.47
2055 年 1 月	4,000.00			4,000.00	27.68	27.68
2055 年 3 月	4,000.00			4,000.00	9.76	9.76
2055 年 4 月	4,000.00		500.00	3,500.00	5.30	505.3
2055 年 7 月	3,500.00		2,700.00	800.00	27.68	2727.68
2055 年 9 月	800.00		300.00	500.00	3.66	303.66
2055 年 9 月	500.00		500.00	0.00	6.10	506.10
合计					2,607.90	6,807.90

### （三）项目融资平衡情况

龙山县 2021 年华塘公租房建设项目偿债资金来源为公租房租赁收入、物业收入、停车收入等，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 8,151.16 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20。

#### 项目收益覆盖情况表

（单位：万元）

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
龙山县 2021 年华塘公租房建设项目	8,151.16	4,200.00	6,807.90	1.20

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计。

#### （四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.04	1.20	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.20	1.16

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.04，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.16，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

## 项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	<b>21,527.21</b>	<b>1,055.66</b>	<b>3,694.82</b>	<b>5,806.16</b>	<b>267.71</b>	<b>283.07</b>	<b>287.39</b>	<b>306.30</b>	<b>306.30</b>	<b>306.30</b>
1	资本金流入	<b>6,356.64</b>	1,055.66	3,694.82	1,606.16						
2	融资资金流入	<b>4,200.00</b>			4,200.00						
3	运营期现金流入	<b>10,970.57</b>				267.71	283.07	287.39	306.30	306.30	306.30
二	现金流出	<b>20,174.27</b>	<b>1,055.66</b>	<b>3,694.82</b>	<b>5,806.16</b>	<b>173.93</b>	<b>174.02</b>	<b>174.02</b>	<b>175.92</b>	<b>175.92</b>	<b>175.92</b>
1	建设期资金流出	<b>10,546.96</b>	<b>1,055.66</b>	<b>3,694.82</b>	<b>5,796.48</b>						
2	运营期资金流出	<b>2,819.41</b>				84.08	84.17	84.17	86.07	86.07	86.07
3	融资还本付息	<b>6,807.90</b>			9.68	89.85	89.85	89.85	89.85	89.85	89.85
三	现金净流量	<b>1,352.94</b>				93.79	109.05	113.37	130.38	130.38	130.38
四	期末累计现金结存					<b>93.79</b>	<b>202.84</b>	<b>316.21</b>	<b>446.59</b>	<b>576.97</b>	<b>707.35</b>

续上表

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	<b>321.62</b>	<b>321.62</b>	<b>321.62</b>	<b>337.70</b>	<b>337.70</b>	<b>337.70</b>	<b>354.58</b>	<b>354.58</b>	<b>354.58</b>	<b>372.31</b>	<b>372.31</b>	<b>372.31</b>
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	321.62	321.62	321.62	337.70	337.70	337.70	354.58	354.58	354.58	372.31	372.31	372.31
二	现金流出	<b>177.92</b>	<b>177.92</b>	<b>377.92</b>	<b>175.64</b>	<b>175.64</b>	<b>175.64</b>	<b>177.84</b>	<b>177.84</b>	<b>177.84</b>	<b>180.16</b>	<b>180.16</b>	<b>180.16</b>
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	88.07	88.07	88.07	90.17	90.17	90.17	92.37	92.37	92.37	94.69	94.69	94.69
3	融资还本付息	89.85	89.85	289.85	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47
三	现金净流量	143.70	143.70	-56.30	162.06	162.06	162.06	176.74	176.74	176.74	192.16	192.16	192.16
四	期末累计现金结存	<b>851.05</b>	<b>994.74</b>	<b>938.44</b>	<b>1,100.50</b>	<b>1,262.56</b>	<b>1,424.62</b>	<b>1,601.36</b>	<b>1,778.10</b>	<b>1,954.84</b>	<b>2,146.99</b>	<b>2,339.15</b>	<b>2,531.30</b>

接上表

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	<b>390.93</b>	<b>390.93</b>	<b>390.93</b>	<b>410.47</b>	<b>410.47</b>	<b>410.47</b>	<b>431.00</b>	<b>431.00</b>	<b>431.00</b>	<b>452.55</b>	<b>452.55</b>	<b>452.55</b>
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	390.93	390.93	390.93	410.47	410.47	410.47	431.00	431.00	431.00	452.55	452.55	452.55
二	现金流出	<b>182.59</b>	<b>182.59</b>	<b>182.59</b>	<b>185.14</b>	<b>185.14</b>	<b>185.14</b>	<b>187.82</b>	<b>187.82</b>	<b>187.82</b>	<b>190.63</b>	<b>190.63</b>	<b>4,185.33</b>
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	97.12	97.12	97.12	99.67	99.67	99.67	102.35	102.35	102.35	105.16	105.16	105.16
3	融资还本付息	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	85.47	4,080.17
三	现金净流量	208.34	208.34	208.34	225.34	225.34	225.34	243.18	243.18	243.18	261.92	261.92	-3,732.78
四	期末累计现金结存	<b>2,739.64</b>	<b>2,947.99</b>	<b>3,156.33</b>	<b>3,381.66</b>	<b>3,607.00</b>	<b>3,832.34</b>	<b>4,075.52</b>	<b>4,318.70</b>	<b>4,561.88</b>	<b>4,823.80</b>	<b>5,085.72</b>	<b>1,352.94</b>

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

## 六、潜在风险评估

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

### （一）社会稳定风险

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

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

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

## **（二）工程建设风险**

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

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



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

### **（三）项目收益与预期存在差异风险**

**风险描述：**项目主要收益来源于公租房租赁收入、物业收入、停车收入。

若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

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

## **七、还款保障措施**

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

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

## **八、主要部门责任**

本项目主管部门是龙山县住房和城乡建设局。

主管部门负责按照专项债券工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好保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《龙山县 2021 年华塘公租房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