

湖南省邵阳市2025年专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省邵阳市2025年本批项目建设专项债券共涉及项目2个，本次拟发行政府专项债券资金总额为1,900.00万元。其中：洞口县900.00万元；大祥区1,000.00万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

金额单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
洞口县	洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）	900.00	15 年
小计		900.00	
大祥区	邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程	1,000.00	30 年
小计		1,000.00	
合 计		1,900.00	

邵阳市洞口县2025年专项债券

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目

（二期）预期收益与融资平衡方案

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）拟发行专项债券 5,000.00 万元，已申请发行专项债券 4,100.00 万元，本次拟申请发行专项债券 900.00 万元。具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）	2025年湖南省政府专项债券（三十八期）	900.00	15年	洞口县民政局

一、项目概况

（一）区域介绍

洞口县，隶属于湖南省邵阳市，位于湖南省中部偏西南，东接隆回县，南连武冈市、绥宁县，西枕怀化市洪江市，北邻溆浦县。地势西北山多岭峻，中部地势低平，东南丘冈棋布，属亚热带季风性湿润气候，四季分明。洞口县东西长 80.15 千米，南北宽 65.3 千米，总面积 2184.01 平方千米。

洞口县是革命老区县，是蔡锷将军故里，主要矿产有砂金、铁、镍、高岭土等。名胜古迹有回龙洲、文昌塔、洞口塘、半江泉水，温泉群、桐山瀑布、山门松坡街及挪溪国家森林公园等。2013 年 10 月 25 日，洞口县正式被授予中国楹联文化县的荣誉称号。2020 年 2 月 29 日，湖南省人民政府同意洞口县退出贫困县。

洞口县交通以沪昆高速公路、洞新高速公路、洞溆高速公路和怀邵衡铁路为干线，以 320 国道和省道 S220、S221 线为辅线，以四通八达的县道、乡道、村道为支线。

洞口县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（GDP）	214.45	225	243
居民人均可支配收入（元）	23,514.00	36136	37762
一般公共预算收入	8.37	9.19	8.26
政府性基金收入	5.15	2.89	0.71
其中：国有土地出让收入	4.94	2.71	0.59

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	13.02	7.39	4.78
居民人均可支配收入（元）	2.88	2.61	1.17

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

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
洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）	1. 项目建设总投资概算15,480.46万元； 2. 建设地点：拟在洞口县花古街道江南村； 3. 本项目总工期2022年1月—2025年12月。	总建筑面积7912.55m ² 。其中殡仪综合服务楼一栋，框架4+1层，建筑面积4564.42m ² ，建筑高度18.74米，地下面积303.08m ² ；悼念厅（一）一栋，框架1层，建筑面积1053.42m ² ，建筑高度10.91米；悼念厅（二）一栋，框架1层，建筑面积685.10m ² ，含法医解剖室204.06m ² ，建筑高度6.90米；火化楼一栋，框架1层，建筑面积1106.30m ² ，建筑高度13.09米；遗物焚烧间一间，框架1层，建筑面积38.44m ² ，建筑高度6.01米；骨灰寄存楼一栋，框架2层，建筑面积390.22m ² ，建筑高度9.36米；公厕一间，含无障碍卫生间，框架1层，建筑面积74.65m ² ，建筑高度6.06米。以上新建项目屋面防水等级均为一级，建筑耐火等级均为二级，建筑抗震均为6度设防，使用年限均为50年。建设公墓墓穴9951个。	洞口县民政局	1. 关于洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）可行性研究报告的批复（洞发改审〔2022〕38号）； 2. 关于《洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）初步设计》的批复（洞建设〔2022〕14号）； 3. 关于洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）总投资概算的批复（洞发改审〔2022〕113号）； 4. 建设用地规划许可证（地字第洞规洞2020-47号）； 5. 建设工程规划许可证（建字第洞规洞2023-17号）； 6. 建筑工程施工许可证（编号430525202307210101）； 7. 建筑工程施工许可证（编号430525202404030101）。

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）已经通过湖南金州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

该项目符合国家和湖南省的发展战略和相关产业政策要求，项目存续期内的净收益为 9,106.76 万元，项目净收益能覆盖本项

目债务本息，债务风险可控，项目经济效益较好，项目在具备公益职能的同时，预计也将获得较好经济效益。

（二）社会效益分析

项目建成后，可为群众提供殡葬服务，同时为村民提供了一个祭奠先人、寄托哀思的文明场所。不仅可以减少群众办理丧事费用，还可以节约大量土地，促进社会风气和殡葬改革工作健康发展，有良好的社会效益；项目建设不仅解决了群众殡葬服务的需求，方便了群众祭祀，从根本上也解决了散埋乱葬和骨灰装棺二次土葬问题。项目的建设对破除封建迷信陋习，节约土地，引导群众树立健康、文明、科学的生活方式发挥了积极作用，有力地推动了社会主义新农村建设；项目的建设对推动洞口县殡葬改革和殡葬事业更好服务于保障和改善民生、促进精神文明和生态文明建设发挥了重要作用，为增进人民福祉、全面建成小康社会作出贡献。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目所属领域

本项目资金投向领域为其他社会事业，符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2.项目立项批复情况

本项目已取得《关于洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）可行性研究报告的批复》（洞发改审〔2022〕38号）。

3.项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

本项目已取得《关于洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）初步设计的批复》（洞建设〔2022〕14号）、《关于洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）总投资概算的批复》（洞发改审〔2022〕113号）、建设用地规划许可证（地字第洞规洞2020-47号）、建设工程规划许可证（建字第洞规洞2023-17号）、建筑工程施工许可证（编号430525202307210101）、建筑工程施工许可证（编号430525202404030101）。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求5,000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、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）等文件精神和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。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

项目名称	洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）				
主管部门	洞口县民政局				
项目实施单位	洞口县民政局	项目负责 人		联系电话	
项目资金 （万元）	资金总额：15,480.46万元				
	一、政府专项债券资金：5,000.00万元				
	二、资本金：10,480.46万元				
项目实施进度 计划	开始时间			完成时间	
	2022年1月			2025年12月	
项目绩效目标	总建筑面积7912.55m²。其中殡仪综合服务楼一栋，框架4+1层，建筑面积4564.42m²。建筑高度18.74米，地下面积303.08m²；悼念厅（一）一栋，框架1层，建筑面积1053.42m²，建筑高度10.91米；悼念厅（二）一栋，框架1层，建筑面积685.10m²，含法医解剖室204.06m²，建筑高度6.90米；火化楼一栋，框架1层，建筑面积1106.30m²，建筑高度13.09米；遗物焚烧间一间，框架1层，建筑面积38.44m²，建筑高度6.01米；骨灰寄存楼一栋，框架2层，建筑面积390.22m²，建筑高度9.36米；公厕一间，含无障碍卫生间，框架1层，建筑面积74.65m²，建筑高度6.06米。以上新建项目屋面防水等级均为一级，建筑耐火等级均为二级，建筑抗震均为6度设防，使用年限均为50年。建设公墓墓穴9951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	总建筑面积	7912.55m²	7912.55m²
			公墓穴位	9951个	9951个

			殡仪综合服务楼建筑面积	4564.42m ²	4564.42m ²
			悼念厅（一）建筑面积	1053.42m ²	1053.42m ²
			悼念厅（二）建筑面积	685.10m ²	685.10m ²
			火化楼建筑面积	1106.30m ²	1106.30m ²
			骨灰寄存楼建筑面积	390.22m ²	390.22m ²
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	工期	2022年1月-2025年12月	2022年1月-2025年12月
		成本指标	项目总投资概算	15,480.46万元	≤15,480.46万元
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	将改善洞口县殡葬基础设施，显著提升区域火化率，节约土地资源	
		社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入	
		可持续影响指标	推动社会发展	既可以带动社会投资，也可扩大社会就业，又可以发展社会配套服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%
偿债风险	<p>风险描述：项目主要收益来源于公墓墓穴出售收入、埋藏式骨灰墙收入、悼念厅收入、火化收入。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、项目概算及资金筹措方案

（一）项目概算

1.编制依据

- 1) 国家发改委、住建部《建设项目经济评价方法与参数》；
- 2) 住建部《关于印发〈市政工程投资估算编制办法〉的通知》；
- 3) 《湖南省2019年建筑工程消耗量标准》；
- 4) 《湖南省2019年建筑装饰装修工程消耗量标准》；
- 5) 《湖南省2019年安装工程消耗量标准》；
- 6) 《湖南省2019年市政工程消耗量标准》；
- 7) 《湖南省建设工程工程量清单计价办法》；
- 8) 《关于发布2019年建设工程人工工资单价的通知》；
- 9) 《建设工程工程量清单计价规范》；
- 10) 主要设备价格采用厂家询价和市场价格，并以此为基价按规定计算运杂费等设备附属费用；
- 11) 建设单位管理费参考财建〔2016〕504号，按建设单位管理费50%计算；
- 12) 工程监理费参考湘监协〔2016〕2号，按监理费的50%计算；
- 13) 可行性研究报告编制费参考计价格〔1999〕1283号，发改价格〔2015〕299号；
- 14) 工程初步设计费、工程初步设计费参考计价格〔2002〕10号，初步设计比例计50%，施工图比例计50%；

15) 工程质量检测费参考湘建价〔2009〕3号, 常规检测按工程投资的 0.25%, 另外加基础检测费 5 万元;

16) 造价咨询(预算编制、施工过程全过程造价跟踪、结算审核)参考湘建价协〔2016〕25号文 8 折计算, 包括预算编制、施工阶段造价跟踪、结算审核费用;

17) 环境影响咨询服务费参考计价格〔2002〕125号文件, 发改价格〔2015〕299号;

18) 建设工程交易服务费参考湘发改价服〔2016〕147号, 湘发改价服〔2016〕711号;

19) 工程保险费按工程费*0.2%计算, 劳动安全卫生评审费按工程费*0.1%计算, 场地准备及临时设施费按工程费*0.5%计算, 工程勘察费暂估, 按设计费的 20%计算。

2.总投资概算

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目(二期)的总投资概算15,480.46万元, 其中: 工程费用9,071.03万元(含: 建安工程费为8,071.03万元、设备购置费为1,000.00万元)、工程建设其他费用为4,745.29万元、预备费897.14万元、二期建设预留资金767.00万元。项目总概算表详见下表:

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）概算表

分项编号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备注
一	工程费用			9071.03	(一) + (二)
(一)	建安工程费	m²	7912.55	8071.03	I + II
I	殡仪馆部分	m²	7912.55	3866.45	计容面积 7608.75 m²
1	建安工程	m²	7912.55	3186.45	
1.1	殡仪综合服务楼	m²	4564.42	1657.18	含消防水池及水泵房 303.80 m²
1.1.1	建筑工程	m²	4564.42	901.40	
1.1.2	装饰装修工程	m²	4564.42	467.84	
1.1.3	电气照明	m²	4564.42	54.77	
1.1.4	弱电工程	m²	4564.42	36.52	
1.1.5	消防工程	m²	4564.42	36.52	
1.1.6	给排水工程	m²	4564.42	45.64	
1.1.7	太阳能工程	m²	4564.42	69.50	
1.1.8	电梯工程	台	3.00	45.00	
1.2	悼念厅一	m²	1053.42	508.37	
1.2.1	建筑工程	m²	1053.42	324.05	
1.2.2	装饰装修工程	m²	1053.42	157.99	
1.2.3	电气照明	m²	1053.42	8.43	
1.2.4	弱电工程	m²	1053.42	6.32	
1.2.5	消防工程	m²	1053.42	6.32	
1.2.6	给排水工程	m²	1053.42	5.27	
1.3	悼念厅二	m²	685.10	358.04	
1.3.1	建筑工程	m²	685.10	206.99	
1.3.2	装饰装修工程	m²	685.10	122.28	
1.3.3	电气照明	m²	685.10	11.65	
1.3.4	弱电工程	m²	685.10	4.11	
1.3.5	消防工程	m²	685.10	8.91	
1.3.6	给排水工程	m²	685.10	4.11	
1.4	火化楼	m²	1106.30	465.08	
1.4.1	建筑工程	m²	1106.30	292.45	
1.4.2	装饰装修工程	m²	1106.30	126.17	
1.4.3	电气照明	m²	1106.30	22.13	
1.4.4	弱电工程	m²	1106.30	3.32	
1.4.5	消防工程	m²	1106.30	14.38	
1.4.6	给排水工程	m²	1106.30	6.64	
1.7	公厕	m²	74.65	14.11	

分项编号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额(万元)	备注
1.7.1	建筑工程	m²	74.65	26.96	
1.7.2	装饰装修工程	m²	74.65	13.35	
1.7.3	电气照明	m²	74.65	0.52	
1.7.4	弱电工程	m²	74.65	0.11	
1.7.5	消防工程	m²	74.65	0.11	
1.7.6	给排水工程	m²	74.65	0.60	
2	停车场及室外给排水工程	m²	400.00	165.00	
2.1	停车场	m²	400.00	16.00	
2.2	充电桩	个	10.00	5.00	
2.3	市政给排水	m	1800.00	144.00	
3	污水处理系统	项	1.00	350.00	
4	室外低压入户线路	项	1.00	30.00	
5	项目变配电所建设工程	KVA	800.00	100.00	高压专变引入安装
6	柴油发电机	KW	250.00	35.00	
II	墓园及室外工程部分			4204.58	
1	园建工程			3138.58	
1.1	花岗岩广场及主路铺装	m²	2188.97	67.26	
1.2	花岗岩台阶铺装	m²	665.16	28.97	
1.3	混凝土压印地坪、台阶	m²	13224.80	263.93	
1.4	沥青道路	m²	3113.13	147.48	
1.5	植草砖	m²	450.00	17.13	
1.6	立式高档墓碑双穴	个	1097.00	471.71	
1.7	矮栏中档墓碑双穴	个	1705.00	477.40	
1.8	矮栏中档墓碑单穴	个	1189.00	321.03	
1.9	卧式低档墓碑双穴	个	2690.00	484.20	
1.10	卧式低档墓碑单穴	个	2309.00	346.35	
1.11	卧式低档墓碑(草葬双穴)	个	961.00	115.32	
1.12	景观亭	个	1.00	13.00	
1.13	垃圾桶	个	22.00	3.65	
1.14	雕塑	个	16.00	16.85	
1.15	标识系统	套	35.00	4.03	
1.16	挡土墙	m	700.00	210.00	
1.17	围墙	m	1756.00	150.28	
2	土方工程			413.88	

分项编号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额(万元)	备注
2.1	地形塑造	m³	38596.51	63.88	
2.2	大型土石方	项	1.00	350.00	
3	绿化工程			542.12	
3.1	植物造景	m²	40504.00	542.12	
4	给排水工程			34.64	
4.1	给排水工程	m³	52677.25	34.64	
5	电气工程			75.36	
5.1	电气工程	m³	52677.25	75.36	
(二)	设备购置费用			1000.00	
1	设备购置费用			1000.00	
二	工程建设其他费			4745.29	
1	可行性研究报告编制费			10.00	参考计价格(1999)1283号,发改价格(2015)299号。
2	建设单位管理费			58.43	参考财建(2016)504号,按建设单位管理费50%计算。
3	工程勘察费			40.25	暂估(按设计费的20%计算)
4	工程初步设计费			100.62	参考计价格(2002)10号,初步设计比例计50%。
5	施工图设计费			100.62	参考计价格(2002)10号,施工图比例计50%。
6	全过程工程咨询			266.67	
6.1	项目管理费			58.43	参考财建(2016)504号,按建设单位管理费50%计算。
6.2	工程监理费			120.62	参考湘监协(2016)2号,按监理费的50%计算。
6.3	工程质量检测费			25.18	参考湘建价(2009)3号,常规检测按工程投资的0.25%,另外加基础检测费5万元。
6.4	招标代理费			0.00	中标人支付
6.5	造价咨询(预算编制、施工过程全过程造价跟踪、结算审核)			62.45	参考湘建价协(2016)25号文8折计算,包括预算编制、施工阶段造价跟踪、结算审核费用。
7	场地准备及临时设施费			40.36	工程费*0.5%
8	环境影响咨询服务费			10.63	参考计价格(2002)125号文件,发改价格(2015)299号

分项编号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额(万元)	备注
9	建设工程交易服务费			2.00	参考湘发改价服(2016)147号、 湘发改价服(2016)711号
10	工程保险费			16.14	工程费*0.2%
11	劳动安全卫生评审费			8.07	工程费*0.1%
12	自来水引入费			40.00	
13	燃气引入费			30.00	
14	征地拆迁、报批及矛盾调处			3121.49	
15	进场道路			900.00	
三	预备费			897.14	
1	基本预备费			512.65	(一+二)*4%
2	价差预备费			384.49	(一+二)*3%
四	二期规划实施部分			767.00	
(一)	停车位及道路等预留资金	项	1.00	767.00	
五	总投资概算值	m ²	57551.28	15480.46	用地面积 57551.28 m ²

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。

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）总投资概算15,480.46万元，2025年计划投资金额为5,189.46万元。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
洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）	15,480.46	10,291.00	5,189.46

2025年度，洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）分月投资计划如下表所示：

2025年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）	投资金额	10.00	10.00	10.00	14.00	15.46	10.00
	其中：专项债券金额						

续上表：

月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	10.00	2,000.00	2,000.00	550.00	460.00	100.00	5,189.46
其中：专项债券金额		2,000.00	2,000.00	550.00	450.00		5,000.00

（二）资金筹措方案

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）的资金来源主要为发行政府专项债券及资本金。项目总投资概算15,480.46万元，其中：用于项目支出的资本金10,480.46

万元，占投资总额的67.70%；拟申请发行政府专项债券资金5,000.00万元。洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）已于2025年8月26日发行2025年湖南省政府专项债券（二十四期）4,100.00万元，发行利率为2.29%，本期拟发行政府专项债券资金900.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	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	
洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）	15,480.46	10,480.46	4,100.00	900.00					15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

根据湖南省发展和改革委员会、湖南省民政厅、湖南省市场监督管理局《关于进一步规范我省殡葬服务价格管理的通知》（湘发改价费规〔2021〕675号），参考邵阳市殡葬收费文件为邵阳市发展和改革委员会、邵阳市民政局、邵阳市市场监督管理局《关于进一步规范邵阳市神龙殡仪服务有限公司殡葬服务收费有关问题的通知》（邵市发改价费〔2022〕108号），具体收费标准如下：

邵阳市发展和改革委员会 邵阳市民政局文件 邵阳市市场监督管理局

邵发改价费〔2022〕108号

关于进一步规范邵阳市神龙殡仪服务有限公司 殡葬服务收费有关问题的通知

邵阳市神龙殡仪服务有限公司：

为加强对殡葬服务价格管理，规范殡葬服务收费行为，维护人民群众合法权益，更好地促进我市殡葬行业规范有序健康发展，根据《湖南省发展和改革委员会湖南省民政厅湖南省市场监督管理局关于进一步规范我省殡葬服务价格管理有通知》（湘发改价费规〔2021〕675号）等文件精神，结合我市实际，经研究，决定对你司殡葬服务收费重新规范。现就有关问题通知如下：

一、对你司基本殡葬服务项目和延伸服务项目分别实行政府定价和政府指导价管理。具体项目及收费标准详见附件。

二、对其他悼念、祭祀等殡葬服务项目实行市场调节价管

- 1 -

理。由你司依据服务成本、合理利润及群众承受能力等因素自主确定，并在执行前10个工作日将情况报市发改委备案。公墓开展个性化墓设计和装饰要符合民政部门有关规定，收费标准由你司与殡葬用户协商确定。

三、殡葬服务是重要的公益性服务。本通知下发后，你要严格按照通知规定的项目和标准进行收费，要将服务项目、收费标准、服务内容和价格投诉举报电话在经营场所的醒目位置进行公示，自觉接受社会监督和发改、民政、市场监管部门的检查。

四、本通知自2022年7月1日起执行，其他与本通知不符的规定同时废止。

附件：邵阳市神龙殡仪服务有限公司政府管价殡葬服务项目

收费标准

邵阳市发展和改革委员会

邵阳市民政局

邵阳市市场监督管理局

2022年6月15日

邵阳市发展和改革委员会办公室

2022年6月15日印发

- 2 -

邵阳市神龙殡仪馆政府管价殡葬服务项目收费标准

序号	服务项目	服务内容	定价形式	收费标准	计量单位	备注
一、遗体接运						
1	接运起步价	到指定地点接运遗体	政府定价	260	元/具	往返距离25公里以内不另收费，超过25公里部分每公里加收3元，不足1公里部分按1公里计算，往返250公里以上的，双方协商确定。到达地点1小时内不收延运费，1小时后，每30分钟加收30元，不足30分钟按30分钟计算。空费费按应收取费用的50%收取。
2	上楼抬运		政府定价	10	元/具	电梯房不收此费，楼层房一、二楼也不收此费，从第三层起收，每层加收10元。
3	平面抬运		政府定价	50	元/具	平面距离50米内按50元收取，每超过50米加收10元（不足50米的按50米计算）。
二	遗体存放（冷藏）	将遗体放入遗体冷藏或冷冻设备，以低温方式保存遗体	政府定价	10	元/时	不足1小时的按1小时计算。
三、遗体火化						
1	高档 捡灰炉	用火化机对遗体、遗骸或残骸等进行火化	政府定价	800	元/具	火化遗体含骨灰整理和装灰服务。农村人口360元/具，骨灰、标本200元/具，新生儿、早产儿150元/具。
2	平板炉		政府定价	400	元/具	
四	骨灰寄存	约定期限存放骨灰	政府定价	9	元/盒/月	不足1个月的按1个月计算。

- 3 -

序号	服务项目	服务内容	定价形式	收费标准	计量单位	备注
五	遗体化学防腐保存	采用化学药剂防腐保存遗体	政府指导价	510	元/具	含化学材料
六	遗体洁身	对遗体进行清洁卫生处理	政府指导价	100	元/具	含防护用品
七	遗体更衣	按照程序或客户要求对遗体更衣衣物	政府指导价	100	元/具	含防护用品
八	遗体化妆	对遗体容貌进行修饰和美化	政府指导价	100	元/具	含防护用品和化妆品材料
九	遗体包裹	按照习俗对遗体进行包裹	政府指导价	100	元/具	含包裹材料
十	协助尸检	按照程序协助进行遗体解剖和检验(含解剖台、水电、药物等)	政府指导价	200	元/具	
十一	礼厅租用					
1	大悼念厅(泰山厅)	提供哀悼、祭奠、追思逝者的礼厅(含礼厅内固定布置物品,礼厅由逝者家属另计)	政府指导价	136	元/小时	配备休息室2间,有沙发、茶几、洗手间、中央空调、电子显示屏、饮水机、音响、冷藏柜。空调按实际用电量收费,不使用不收费。悼念厅使用时间不足半小时按半小时收费,超过半小时不足1小时的按1小时收费。
2	中悼念厅(日月厅、永寿厅、千秋厅、长安厅、万福厅、泰安厅、祥和厅)		政府指导价	74	元/小时	配备休息室1间,有沙发、茶几、洗手间、中央空调、电子显示屏、饮水机、音响、冷藏柜。空调按实际用电量收费,不使用不收费。悼念厅使用时间不足半小时按半小时收费,超过半小时不足1小时的按1小时收费。

— 4 —

序号	服务项目	服务内容	定价形式	收费标准	计量单位	备注
3	小悼念厅(福寿厅、永生厅、青松厅、古月厅)		政府指导价	27	元/小时	配备休息室1间,有沙发、茶几、洗手间、中央空调、电子显示屏、饮水机、音响、冷藏柜。空调按实际用电量收费,不使用不收费。悼念厅使用时间不足半小时按半小时收费,超过半小时不足1小时的按1小时收费。
十二	特殊遗体解冻	对处于冷冻状态的遗体进行解冻	政府指导价	410	元/具	
十三	逝者骨灰安放					
1	逝者骨灰安放	遗体安葬(或)逝者遗体、遗骸或骨灰的安放葬设施	政府指导价	5700	元/座	墓碑为单穴,此价为最高限价,下浮不限。
2	逝者骨灰安放墓(第1排)		政府指导价	23800	元/座	含墓穴(双穴)、墓碑及相关附属设施,此价为最高限价,下浮不限。
3	逝者骨灰安放墓(第2至第3排)		政府指导价	16800	元/座	含墓穴(双穴)、墓碑及相关附属设施,此价为最高限价,下浮不限。
4	逝者骨灰安放墓(第4至第5排)		政府指导价	19600	元/座	含墓穴(双穴)、墓碑及相关附属设施,此价为最高限价,下浮不限。
5	逝者骨灰安放墓(第6至第8排)		政府指导价	33800	元/座	含墓穴(双穴)、墓碑及相关附属设施,此价为最高限价,下浮不限。
6	逝者骨灰安放墓(第9至第18排)		政府指导价	33800	元/座	含墓穴(双穴)、墓碑及相关附属设施,此价为最高限价,下浮不限。

— 5 —

序号	服务项目	服务内容	定价形式	收费标准	计量单位	备注
	逝者骨灰安放墓(第19至第22排)		政府指导价	36800	元/座	含墓穴(双穴)、墓碑及相关附属设施,此价为最高限价,下浮不限。
十四	殡葬服务	将遗体运送到殡仪馆或在公墓(每具遗体运至公墓或骨灰安葬的穴次、施工材料、环境整理费用等)	政府指导价	210	元/次	
十五	墓穴维护管理	对公墓设施进行维修、保养和管理(一次性收费不超过20年,自购墓之日起计算,包含墓穴的日常环境维护、安全管理、硬件设施、墓地管理费等)	政府指导价	130	元/年	
十六	证件制作	制作安葬(或)逝者遗体、遗骸、骨灰等的相证件	政府指导价	15	元/件	
十七	档案查询	为客户查询逝者相关殡葬服务信息		30	元/次	

— 6 —

根据洞口县国民经济公报统计数据，近年每年洞口县死亡人口4300人，死亡率为4.86‰；其中选择火化殡葬人数约1200人左右。洞口县因欠缺公墓设施及殡葬服务设施，根据民政数据统计每年多数在邻县隆回县进行火化，并在其他地方购买公墓进行殡葬。

根据行业提供的价格，并参考目前国内外同类行业的价格趋势，项目建成后的收入如下：

1.公墓墓穴出售收入

建设9951墓穴，其中包含立式高档墓碑双穴1097个，矮栏中档墓碑双穴1705个，矮栏中档墓碑单穴1189个，卧式低档墓碑双穴2690个，卧式低档墓碑单穴2309个，卧式低档墓碑（草莽双穴）961个，本次测算价格参考《关于进一步规范邵阳市神龙殡仪服务有限公司殡葬服务收费有关问题的通知》（邵市发改价费〔2022〕108号）中莲花池壁葬政府指导价5,795.00元/座，基于谨慎性考虑，出售价格为5,000.00元每个，公墓出售参考洞口县近年人口死亡率及活化殡葬人数，考虑部分回迁需求，以年均形式出售，计算期内全部出售完毕。

莲花池墓区墓位						
1	莲花池壁葬		政府指导价	5795	元/座	壁葬为单穴，此价为最高限价，下浮不限
2	莲花苑世兴墓（第1排）	墓地安葬（放）逝者遗体、遗骸或骨灰的安放葬设施	政府指导价	23800	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。
3	莲花苑星耀1号墓（第2至第5排）		政府指导价	16800	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。
4	莲花苑星耀2号墓（第6至第9排）		政府指导价	19600	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。
5	莲花苑星耀3号墓（第10至第13排）		政府指导价	23800	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。
6	莲花苑星耀4号墓（第14至第18排）		政府指导价	33800	元/座	含墓穴（双穴）、墓碑及相关附属设施，此价为最高限价，下浮不限。

2.埋藏式骨灰墙收入

参照洞口县每年死亡人口的13%计算（ $4300 \times 13\% \times 15 = 8385$ 个），设8000个，参考《关于进一步规范邵阳市神龙殡仪服务有限公司殡葬服务收费有关问题的通知》（邵市发改价费〔2022〕108号）中骨灰寄存政府定价9元/盒/月，基于谨慎性考虑，每个按100元/年计算，年出售率为5%。

三	遗体火化				
1	高档 捡灰炉	用火化机对遗体、遗骸或残肢等进行火化	政府定价	800	元/具
2	平板炉		政府定价	400	元/具
四	骨灰寄存	约定期限存放骨灰	政府定价	9	元/盒/月

火化遗体含骨灰整理和装灰服务。农村人口 360 元/具，骨灰、标本 200 元 /具，新生儿、早产儿 150 元/具。

不足 1 个月的按 1 个月计算。

3.悼念厅收入

本项目设置12个悼念厅，参考《关于进一步规范邵阳市神龙殡仪服务有限公司殡葬服务收费有关问题的通知》（邵市发改价费〔2022〕108号）中悼念厅政府指导价74元/小时，依据悼念厅实际租用情况，一般使用期限至少为1天，基于谨慎性考虑，一个悼念厅日收费按1200元/个计算，结合本项目的火化率考虑，悼念厅使用率运营期第一年按50%计，以后每年按5%递增，后续稳定至65%。

十一	礼厅租用				
1	大悼念厅（泰山厅）	提供哀悼、祭奠、追思逝者的礼厅（含礼厅内固定布置物品，礼厅出租花圈另计）	政府指导价	136	元/小时
2	中悼念厅（日月厅、永乐厅、千秋厅、长安厅、万福厅、泰安厅、祥和厅）		政府指导价	74	元/小时

配备休息室 2 间，有沙发、茶几、洗手间、中央空调、电子显示屏、饮水机、音响、冷藏柜。空调按实际用电量收费，不使用不收费。悼念厅使用时间不足半小时按半小时收费，超过半小时不足 1 小时的按 1 小时收费。

配备休息室 1 间，有沙发、茶几、洗手间、中央空调、电子显示屏、饮水机、音响、冷藏柜。空调按实际用电量收费，不使用不收费。悼念厅使用时间不足半小时按半小时收费，超过半小时不足 1 小时的按 1 小时收费。

4.火化收入

据统计，近年每年洞口县年死亡人数约 4300 人，其中选择火化殡葬人数约 1200 人左右每年。随着洞口县殡葬改革的大力推行，以及殡仪馆的新建，火化殡葬人数将大量增加。本项目设置 60 个火化炉，参考《关于进一步规范邵阳市神龙殡仪服务有限公司殡葬服务收费有关问题的通知》（邵市发改价费〔2022〕108 号）中平板炉政府定价 400 元/具，一个火化炉日收费按 400 元/个计算，参照《关于印发《湖南省“十四五”殡葬事业发展行动方案》的通知》（湘民发〔2021〕32 号），“到 2025 年，全省所有县市区均划为火葬区；有火化功能的殡仪馆实现县级行政区域全覆盖，火化设备污染物排放限值达到国家标准；县级公益性安葬（放）设施覆盖率达 100%，农村公益性骨灰安葬（放）设施实现乡镇全覆盖，惠民殡葬和节地生态安葬奖补制度逐步向全体居民覆盖，全省火化率达到 50%、节地生态安葬率达到 60%”。火化炉使用率运营期第一年按 50%计，以后每年按 5%递增，后续稳定至 65%。

三	遗体火化					
1	高档 捡灰炉	用火化炉对遗体、遗骸或残肢等进行火化	政府定价	800	元/具	火化遗体含骨灰整理和装灰服务。农村人口 360 元/具，骨架、标本 200 元 /具，新生儿、早产儿 150 元/具。
2	平板炉		政府定价	400	元/具	

湖南省“十四五”殡葬事业发展行动方案提出 突出殡葬事业公益属性 营造殡葬服务良俗新风

来源： 中国社会报 时间： 2021-11-05 15:49

湖南省民政厅近日印发的《“十四五”殡葬事业发展行动方案》（以下简称《方案》）提出，到2025年，全省有火化功能的殡仪馆实现县级行政区域全覆盖，火化设备污染物排放限值达到国家标准；县级公益性安葬（放）设施覆盖率达100%，农村公益性骨灰安葬（放）设施实现乡镇全覆盖，惠民殡葬和节地生态安葬奖补制度逐步向全体居民覆盖，全省火化率达到50%，节地生态安葬率达到60%。

为了实现上述目标，《方案》提出，湖南将坚持公益优先、系统推进，实行火葬与改革土葬并进、推进葬法改革与葬礼改革并行、遗体火化与骨灰安放并重、丧事简办与祭扫简约并举，在全省实现一县一殡仪馆（带火化设施）、一县一公益性公墓（骨灰楼）、一乡镇一农村公益性公墓，确保供给丰富、公平可及、群众受益。

为提升殡葬行业整体服务水平，《方案》提出，“十四五”期间，湖南将引导专业社工大力开发亲情化、多元化、个性化的抚慰服务，创新服务方式，增加多元供给；将通过加强殡葬领域标准化建设，发展“互联网+殡葬服务”，加大与大专院校产学研合作，强化殡葬从业人员教育培训。

为了推进殡葬事业发展循序渐进、稳中有进，《方案》提出，湖南将因地制宜在湖区、山区分类开展殡葬改革综合试点。同时，巩固殡葬领域突出问题专项整治成果，对服务管理不规范、严重偏离公益方向、公众满意度差的服务机构依法予以处理，畅通公众监督维权渠道。

为了浓厚殡葬事业发展氛围，《方案》提出，湖南将在“十四五”期间开展“新风拂三湘”主题宣传，大力挖掘湖湘优秀殡葬文化，发挥村（居）委会和红白理事会、老年协会等组织作用，引导群众不断破除丧葬陋习，树立殡葬新风。

项目收入预测表

单位：万元

年度	公墓墓穴出售收入	埋藏式骨灰墙收入	悼念厅收入	火化收入	合计
2026年	331.37	4.00	262.80	438.00	1,036.17
2027年	331.37	4.00	289.08	481.80	1,106.25
2028年	331.37	4.00	315.36	525.60	1,176.33
2029年	331.37	4.00	341.64	569.40	1,246.41
2030年	331.37	4.00	341.64	569.40	1,246.41
2031年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2032年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2033年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2034年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2035年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2036年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2037年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2038年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2039年	331.88	4.00	341.64	569.40	1,246.92
2040年	276.56	3.33	284.54	474.24	1,038.67
合计	4,920.33	59.33	4,909.82	8,183.04	18,072.52

（二）项目预期运营成本预测

本项目根据行业调查资料数据，结合本项目实际情况进行估算，项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本费用包括：燃料动力费、工资及福利费、维护维修费、管理费用等。

1.燃料动力费

该费用为运营时消耗的水、电等，项目年耗电51.25万kWh，电价按0.70元/kWh计算；年耗水量3.13万吨，水价

3.80元/吨。

序号	能源项目	单位	数量	折算系数（吨煤）	折合标煤（吨）
1	水	万M ³	3.13	0.857	4.1
2	电	万kW·h	51.25	1.229	32.99
合计					67.09

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					基本电价		备注
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需	变压器	
						量 （元/千瓦 时）	容量 （元/千伏安）	
大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20	尖峰时段电价在平时段电价基础上每千瓦上浮0.25元;高峰时段电价在平时段电价基础上每千瓦上浮0.15元;低谷时段电价在平时段电价基础上每千瓦下浮0.2元
一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403				尖峰时段电价在平时段电价基础上每千瓦上浮0.25元;高峰时段电价在平时段电价基础上每千瓦上浮0.15元;低谷时段电价在平时段电价基础上每千瓦下浮0.2元

2.工资及福利费

包括项目运营期间所需工作人员工资，项目需职工50人，参考当地经济发展水平及2023年邵阳统计年鉴全部非私营单位在岗职工平均工资，年平均工资及福利费，每人平均薪酬10.6万元/年。

2—14 全部非私营单位在岗职工平均工资

单位：元	
	总 计
总 计	80198
按国民经济行业分组	
(一)农、林、牧、渔业	58537
(二)采矿业	66908
(三)制造业	58232
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	80646
(五)建筑业	61324
(六)批发和零售业	58139
(七)交通运输、仓储和邮政业	77332
(八)住宿和餐饮业	39341
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	104350
(十)金融业	138720
(十一)房地产业	55857
(十二)租赁和商务服务业	57139
(十三)科学研究和技术服务业	74396
(十四)水利、环境和公共设施管理业	72615
(十五)居民服务、修理和其他服务业	80463
(十六)教 育	85714
(十七)卫生和社会工作	105271
(十八)文化、体育和娱乐业	69020
(十九)公共管理、社会保障和社会组织	88922

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，维修维护费按收入的1.2%暂估。

4.管理费用

管理费用主要为人员办公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，取总收入的1%暂估。

5.税金及附加：增值税税金及附加依据《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)、《中华人民共和国增值税暂行条例》

《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20号）。本项目免征增值税，所以本项目的城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加免征，故此处未考虑相关税金的影响。

项目支出预测表

单位：万元

年度	燃料动力费	工资及福利费	维护维修费	管理费用	合计
2026年	47.77	530.00	12.43	10.36	600.56
2027年	47.77	530.00	13.28	11.06	602.11
2028年	47.77	530.00	14.12	11.76	603.65
2029年	47.77	530.00	14.96	12.46	605.19
2030年	47.77	530.00	14.96	12.46	605.19
2031年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2032年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2033年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2034年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2035年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2036年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2037年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2038年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2039年	47.77	530.00	14.96	12.47	605.20
2040年	39.81	441.67	10.39	10.39	502.26
合计	708.59	7,861.67	214.78	180.72	8,965.76

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）预

期总收入18,072.52万元，预期运营成本8,965.76万元，项目净收益9,106.76万元。

(二) 项目融资还本付息情况

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）拟申请发行政府专项债券5,000.00万元，2025年8月26日已发行政府专项债券4,100.00万元，15年期发行利率为2.29%，本次拟申请发行政府专项债券900.00万元。根据2025年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，15年期债券年利率2.47%，债券偿付方式为半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
洞口县 仙鹤园 殡仪馆 和公墓 陵园建 设项目 （二期）	2025年8月		4,100.00		4,100.00		
	2025年10月	4,100.00	900.00		5,000.00		
	2026年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
	2027年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
	2028年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
	2029年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
	2030年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
	2031年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
	2032年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
	2033年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
	2034年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
	2035年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
	2036年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
	2037年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
	2038年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
	2039年	5,000.00			5,000.00	116.12	116.12
	2040年2月	5,000.00			5,000.00	46.95	46.95
	2040年4月	5,000.00			5,000.00	11.11	11.11
	2040年8月	5,000.00		4,100.00	900.00	46.94	4,146.94
	2040年10月	900.00		900.00		11.12	911.12
	合计		5,000.00	5,000.00		1,741.80	6,741.80

（三）项目融资平衡情况

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）偿债资金来源于公墓墓穴出售收入、埋藏式骨灰墙收入、悼念厅收入、火化收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为9,106.76万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.35。

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
洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）	9,106.76	5,000.00	6,741.80	1.35

洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）融

资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审核通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.35	1.62
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.48	1.35	1.22

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.08，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.22，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	前期投入	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	现金流入	33,552.98	10,291.00	5,189.46	1,036.17	1,106.25	1,176.33	1,246.41	1,246.41	1,246.92
1	资本金流入	10,480.46	10,291.00	189.46						
2	融资资金流入	5,000.00		5,000.00						
3	运营期现金流入	18,072.52			1,036.17	1,106.25	1,176.33	1,246.41	1,246.41	1,246.92
二	现金流出	31,188.02	10,291.00	5,189.46	716.68	718.23	719.77	721.31	721.31	721.32
1	建设期资金流出	15,480.46	10,291.00	5,189.46						
2	运营期资金流出	8,965.76			600.56	602.11	603.65	605.19	605.19	605.20
3	融资还本付息	6,741.80			116.12	116.12	116.12	116.12	116.12	116.12
三	现金净流量	2,364.96			319.49	388.02	456.56	525.10	525.10	525.60
四	期末累计现金结存				319.49	707.51	1,164.07	1,689.17	2,214.27	2,739.87

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
一	现金流入	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,038.67
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,038.67
二	现金流出	721.32	721.32	721.32	721.32	721.32	721.32	721.32	721.32	5,618.38
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	605.20	605.20	605.20	605.20	605.20	605.20	605.20	605.20	502.26
3	融资还本付息	116.12	116.12	116.12	116.12	116.12	116.12	116.12	116.12	5,116.12
三	现金净流量	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	-4,579.71
四	期末累计现金结存	3,265.47	3,791.07	4,316.67	4,842.27	5,367.87	5,893.47	6,419.07	6,944.67	2,364.96

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）风险因素识别

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.项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险内容：该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。

风险评价：项目合法性、合理性遭质疑的风险很小。

2.项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：本项目可能会对施工范围周边的生态和景观造成一定程度的破坏。项目在建设期可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括管理人员生活污水、进出车辆汽车尾气、生活垃圾等对环境的影响。

风险评价：项目造成环境破坏的风险很小。

项目施工期间的噪声、粉尘、废弃土石方等会对周边环境产生一定的影响。项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严格依照环境保护及水土保持要求进行建设，做好各项防治，废弃土石方集中堆放，对路面进行洒水处理粉尘，在白天进行施工作业，基本上对周边环境影响不大，不会产

生噪声扰民现象。运行期间，对固体废弃物实行分类管理。

3.群众抵制征地的风险

风险内容：由于征地涉及群众的切身利益，加上群众对征地的政策缺乏理解，因此在征地问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。征地项目中群众最敏感、最担忧的问题是失去土地。

风险评价：群众抵制征地的风险很小。

本项目不涉及征地，因此，本工程在征地方面的无风险。

4.群众对生活环境变化的不适风险

风险内容：本项目实施后对当地群众影响较小。项目建设生产期间，项目驻地大批施工队伍进驻，施工车辆进出等将打破当地居民的生存现状，使得居民与外界的联系更加密切，并在一定程度上受到外界的干扰，从而造成居民内心的不安与担忧。

风险评估：群众对生活环境变化的不适风险很小。

本项目不会大量破坏当地的生态环境，同时交通流和人流打破当地以往的宁静，让居民感到不适应也是暂时的，因此群众对生活环境变化的不适风险很小。

（二）风险应对措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价，我们采取了下述风险防范措施。

一是协调周边居民委员会召开居民代表会，通报项目情况，介绍项目开工建设及以后运行对居民的影响；解答居民对项目的疑问及听取居民的建议，做到人人知实情、事事无

疑问。

二是环境评价前期多次进行民意调查，确保知道居民关心的是哪一事项，对哪一事项有疑虑。针对居民疑虑事项进行解答，并对有关事项向居委会承诺。

三是居民无异议后才入场施工。建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

四是项目组紧密联系和依靠居委会，采取以预防为主的治安防范措施，建设期间，如有个别居民有异议，以疏导，说服，化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

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

本项目主管部门是洞口县民政局。

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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《邵阳市洞口县2025年专项债券洞口县仙鹤园殡仪馆和公墓陵园建设项目（二期）预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025年10月14日

邵阳市大祥区 2025 年专项债券
邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程
预期收益与融资平衡方案

邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程拟发行专项债券 1,800.00 万元,本次拟申请发行专项债券 1,000.00 万元,未来拟申请发行专项债券 800.00 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
邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程	2025 年湖南省政府专项债券 (二十九期)	1,000.00	30 年	邵阳市大祥区住房和城乡建设局



一、项目概况

（一）区域介绍

大祥区，邵阳市辖区，位于湖南省邵阳市西南部，东与邵东市相连，南、西和邵阳县接壤，北隔资江与北塔区相望，东北濒邵水与双清区友邻，为邵阳市行政党群机关所在地，大中专院校、重要金融机构、大型宾馆商厦大都坐落境内，是全市的政治、经济文教、金融、商贸、交通中心。区域面积 215 平方公里。2023 年末全区常住人口 36.32 万人，城镇人口 32.02 万人，农村人口 4.30 万人，总户数 14.14 万户，城镇化率 88.16%。

大祥区东西宽 21.8 千米，南北长 18.3 千米，总面积 214.66 平方公里。属中亚热带季风湿润气候，主要河流有资江，邵水、雨溪。矿藏有砂金、铁锰、无烟煤、大理石、石灰石等。全区辖 11 个街道、1 个镇、2 个乡。区政府驻城南街道敏州西路，距市政府驻地 3 千米。大祥区境内旅游资源丰富，国家重点文物保护单位有宝庆古城墙、蔡锷故居 2 处。

大祥区2022-2024年财政经济数据

单位：亿元			
项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）	220.80	232.70	240.64
居民人均可支配收入	35,512.00	37,288.00	39,190.00
一般公共预算收入	2.8956	3.2011	3.4472
政府性基金收入	0.00	0.0030	0.0017
其中：国有土地出让收入	0.00	0.00	0.00

政府性基金支出	1.2369	2.3744	2.7324
其中：国有土地出让支出	0.00	0.00	0.00

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

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
邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程	项目总投资3,499.18万元，项目位于邵阳市大祥区。本项目建设期2025年5月-2026年4月。	公安局三号院、南星花园、中心综合楼、中心绿地、美林园小区、宝西生活区、雅园小区、电源厂家属区共8个小区的屋面防水改造、内部场地道路改造、排水改造、绿化改造、楼梯间改造、护栏改造、室外线路改造等。涉及房屋30栋、居民1276户，总建筑面积135576.6平方米。含改造屋顶防水19737.76平方米，改造车位153个，绿化改造3080.25平方米新建排水沟、加混凝土盖板3375.747米，新增灭火器1322组，新增非机动车充电棚12个，新增四分垃圾亭25组，新增微型消防站17个，水泥地面破除（含基层）19618.316平方米，其中新建6927.046平方米。铺设沥青路面12691.27平方米，沥青地面破除（含基层）、新建461.11平方米。燃气降管包管长度1721.83米，自来水降管包管长度1721.83米，新增污水DN300管道443.69米，新增污水DN400管道141.3米，新增污水检查井31座。新增雨水检查井127个，新增雨水口151个，新增给水DN100管道550米，新增DN200雨水管673.3米，新增DN300雨水管1265米，新增DN400雨水管587.4米，新增DN500雨水管220米，更换路灯11个，新增路灯39个。	邵阳市大祥区住房和城乡建设局	1.《关于审批邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》（大发改立〔2025〕6号）； 2.《关于邵阳市大祥区2025年老旧小区改造工程项目初步设计的批复》（邵建设〔2025〕8号）； 3.《关于邵阳市大祥区2025年老旧小区改造建设工程项目总投资概算的批复》（大发改〔2025〕7号）； 4.《邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造建设项目审查意见》（无需办理建设用地许可和建设工程规划许可说明）。

邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程已经通过湖南金州律师事务所合法性审查。

邵阳市大祥区2025年度城镇老旧小区改造工程涉及的8个小区均已纳入住建系统2025年改造计划，详细台账见下表：

所在街道及其社区	项目名称 (注明包含小区数)	内含小区名称	涉及户数		小区内楼栋数 (栋)	总建筑面积(万平方米)	建成时间	房屋性质	联系群众负责人姓名 (街道或社区书记)	联系群众负责人联系方式	计划改造内容	改造方式 (集中连片改造/单一小区改造)	备注
			2000 年底 前	2001-2005 年底									
百春园街道马蹄社区	邵阳市大祥区老旧小区改造工程(内含8个小区)	美林园小区	0	370	4	3	2001-2005年	房改房	张谊祥	13467455888	路面改造、增设路灯、增设停车场、雨污分流、安全隐患整治、绿化建设等	集中连片改造	
百春园街道百春园社区		中心综合2、3号楼	50	0	2	0.85	1991-2000年	集资房	李 蓓	16673967202	路面改造、增设路灯、增设停车场、雨污分流、安全隐患整治、绿化建设等	集中连片改造	
百春园街道百春园社区		中心绿地1、2号	0	70	2	0.93	2001-2005年	集资房	李 蓓	16673967202	路面改造、增设路灯、增设停车场、雨污分流、安全隐患整治、绿化建设等	集中连片改造	
城西街道樟树垅社区		电源厂家属区	29	0	2	0.21	1991-2000年	集资房	扈和名	18173930009	路面改造、增设路灯、增设停车场、雨污分流、安全隐患整治、绿化建设等	集中连片改造	
城西街道樟树垅社区		金家路14号宝西生活区	118	0	3	1.01	1991-2000年	集资房	扈和名	18173930009	路面改造、增设路灯、增设停车场、雨污分流、安全隐患整治、绿化建设等	集中连片改造	
翠园街道戴家社区		雅园小区	0	75	1	2	2001-2005年	商品房	何学理	13873987755	路面改造、增设路灯、增设停车场、雨污分流、安全隐患整治、绿化建设等	集中连片改造	

翠园街道砂子坡社区		南星花园	0	318	10	4	2001-2005年	商品房	彭波	13807399115	路面改造、增设路灯、增设停车场、雨污分流、安全隐患整治、绿化建设等	集中连片改造	
城北街道临津门社区		公安局3号院	228	0	6	2.26	1991-2000年	集资房	蒋怀飞	13874298396	路面改造、增设路灯、增设停车场、雨污分流、安全隐患整治、绿化建设等	集中连片改造	
总计			425	833	30	14.26							

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目建设有利于拉动关联产业发展，进而推动区域经济增长。由于全球经济的持续低迷，经济下行压力不断加大，给投资增加了许多不确定因素。在这种形势下，国家果断提出加快城市基础设施建设，做一些打基础、利长远、能受益的工作，以此来刺激经济增长，带动经济复苏，无疑是一个十分有效的办法。

长期的城市建设实践证明，城市基础设施建设具有“乘数效应”，能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。城市基础设施建设产业关联度大，带动作用强，可以带动设计、施工、运营、材料、装备、信息等相关行业的发展，为企业提供良好发展机遇，提供大量就业岗位。同时，良好的城市环境都是吸引投资、吸引人才的绝佳底牌，特别是邵阳市大祥区拥有优质旅游资源，具备发展旅游业的良好生态环境，加快推进城市基础设施建设，切实改变游客的行、购、娱环境，这些资源才能真正创造大量的财富。而加快推进本项目的建设，不仅能够提升城市生态水平，提高城市形象，更能优化营商环境，吸引企业投资大祥区，增加地方财政收入。

（二）社会效益分析

1、项目建设是践行湖南省城市双修行动计划的重要举措

改革开放以来，我国城镇化和城市建设取得巨大成就，但同时也面临着资源约束趋紧、环境污染严重、生态系统遭受破坏的严峻形势，基础设施短缺、公共服务不足等问题突出，“城市病”普遍存在，严重制约城市发展模式和治理方式的转型。

“十三五”发展期间，湖南省积极开展生态修复、城市修补，改善消除“城市病”，改善生态环境质量、补足城市基础设施短板、提高公共服务水平，着力转变城市发展方式，治理“城市病”，提升城市治理能力，打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市。

为了进一步推动城镇老旧小区改造进程，省委省政府提出城市双修计划，计划明确提出：将城市双修作为解决城市建设“发展不平衡不充分”的重要手段、提高城市治理能力的重要抓手，以及加快推进新型城镇化的重要举措，以治理城市病为主要目标，着力补齐城市短板，着力提升城市品质、塑造城市特色，全省城市病得到有效缓解，城市功能基本完善，生态空间有效保护，景观风貌显著改观，城市治理能力和水平明显提升，城市发展方式基本实现由速度增长型向质量效益型、由外延扩张型向内涵集约型转变。

同时，城市双修计划强调十大重点建设工程，“城市公共空间提质工程”正是其中之一。城市公共空间提质，要求有序推进老旧城区改造。鼓励采取小规模、渐进式更新改造老旧城区，避

免大拆大建，保护城市传统格局、空间肌理、空间尺度和建筑风貌，保留城市记忆。以“三增三控”（增加公共绿地、公共空间、公共设施，控制改造开发强度、建筑密度、人口密度）规划理念为指导，开展棚户区、城中村、农民安置区、危旧住宅、老旧小区、老旧厂房等的综合整治，提升宜居水平，建设绿色社区。

2、项目建设能够切实改善现状社区房屋破败、道路损坏、公共设施缺失的现状问题，消除安全隐患，提升居民生活获得感、幸福感、安全感

衣食住行是人的基本需求。住有所居，是广大人民群众迫切愿望，是以人为本、科学发展的重要内容，是重要的民生问题；住房条件的好坏是衡量居民生活水平高低的重要标志，是全面建设小康社会的重要内容。

习近平总书记在庆祝改革开放 40 周年大会上的重要讲话中指出：“我们要着力解决人民群众所需所急所盼，让人民共享经济、政治、文化、社会、生态等各方面发展成果，有更多、更直接、更实在的获得感、幸福感、安全感，不断促进人的全面发展、全体人民共同富裕。”

不断提高人民群众的获得感、幸福感、安全感，对于凝聚起把新时代改革开放继续推向前进，实现“两个一百年”奋斗目标、实现中华民族伟大复兴中国梦的磅礴力量具有十分重要的意义，是新时代全面深化改革的重要着力点。而保障和改善基本民生是

提升获得感、幸福感、安全感的基础工作，也是重点工作。老旧小区改造就是为了提高人们的生活质量、消除老旧隐患、创造优美环境、完善小区功能达到适合人居住的目的。

3、项目建设有利于改善老旧小区破败的景观环境，进一步提升大祥区城市景观风貌水平，美化城市形象，增强对外吸引力

大祥区境内旅游资源丰富，国家重点文物保护单位有宝庆古城墙、蔡锷故居 2 处，省级文物保护单位有古卸甲坊、松坡图书馆、育婴堂 3 处，市级文物保护单位有抗日阵亡将士纪念碑等 4 处，区级有邵阳节孝贞烈总坊等 13 处，省级爱国主义教育基地有蔡锷故居。同时拥有魏源广场、六岭春色、仙人井、无底洞等风景名胜。

然而，本次拟改造 8 个老旧小区位于大祥区城区范围，由于建设年代较为久远，小区整体造型已经过时，小区配套基础设施建设相对滞后，与城市发展显得格格不入，一定程度上降低了城市景观风貌水平，影响了区内旅游产业蓬勃发展氛围，亟待改造提升，从这一点上来看，项目的建设是必要的。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目所属领域

本项目所属资金投向领域为保障性安居工程（城镇老旧小区改造），符合地方政府专项债资金投向领域类型。

2.项目立项批复情况

本项目目前已取得《关于审批邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》（大发改立〔2025〕6 号）。

3.项目勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作开展情况

目前本项目已取得《关于审批邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》（大发改立〔2025〕6 号）、《关于邵阳市大祥区 2025 年老旧小区改造工程项目初步设计的批复》（邵建设〔2025〕8 号）、《关于邵阳市大祥区 2025 年老旧小区改造工程建设项目总投资概算的批复》（大发改〔2025〕7 号）、《邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造建设项目审查意见》（无需办理建设用地许可和建设工程规划许可说明）。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求 1,800.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

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

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，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

项目绩效目标表

项目名称	邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程	
主管部门	邵阳市大祥区住房和城乡建设局	
项目资金 (万元)	资金总额：3,499.18 万元	
	一、政府专项债券资金：1,800.00 万元	
	二、财政资金：1,699.18 万元	
项目实施 进度计划	开始时间	完成时间
	2025 年 5 月	2026 年 4 月
项目绩效 目标	公安局三号院、南星花园、中心综合楼、中心绿地、美林园小区、宝西生活区、雅园小区、电源厂家属区共 8 个小区的屋面防水改造、内部场地道路改造、排水改造、绿化改造、楼梯间改造、护栏改造、室外线路改造等。涉及房屋 30 栋、居民 1276 户，总建筑面积 135576.6 平方米。含改造屋顶防水 19737.76 平方米，改造车位 153 个，绿化改造 3080.25 平方米新建排水沟、加混凝土盖板 3375.747 米，新增灭火器 1322 组，新增非机动车充电棚 12 个，新增四分类垃圾亭 25 组，新增微型消防站 17 个，水泥地面破除(含基层)19618.316 平方米，其中新建 6927.046 平方米。铺设沥青路面 12691.27	

	平方米，沥青地面破除（含基层）、新建 461.11 平方米。燃气降管包管长度 1721.83 米，自来水降管包管长度 1721.83 米，新增污水 DN300 管道 443.69 米，新增污水 DN400 管道 141.3 米，新增污水检查井 31 座。新增雨水检查井 127 个，新增雨水口 151 个，新增给水 DN100 管道 550 米，新增 DN200 雨水管 673.3 米，新增 DN300 雨水管 1265 米，新增 DN400 雨水管 587.4 米，新增 DN500 雨水管 220 米，更换路灯 11 个，新增路灯 39 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	小区	8 个	8 个
			房屋	30 栋	30 栋
			居民	1276 户	1276 户
			涉及面积	13.56 万 m²	13.56 万 m²
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	12 个月	≤ 12 个月
		成本指标	总投资额	3,499.18 万元	≤3,499.18 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，增加居民收入	
		社会效益指标	改善居民生活水平	改善居民生活水平	
		生态效益指标	生态环境改善	改善老城区居住环境	
		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%
风险描述：项目主要收益来源于物业服务收入、停车位收入。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。					

三、项目投资概算及资金筹措计划

（一）项目投资概算

1.编制依据

（1）建设项目投资概算方法、建设项目可行性研究报告编制内容深度规定及国家的相关政策法规。

（2）工程建设其他费用

建设单位管理费，按财建〔2016〕504号；

工程监理费，按湘监协〔2016〕2号，7折；

项目前期咨询服务费，按计价格〔1999〕1283号；

勘察设计费：计价格〔2002〕10号，8折；

造价咨询费：按湘建价协〔2016〕25号，8折；

招标代理服务费，按湘招协〔2015〕6号；

工程质量检测费：按工程费用的0.5%；

水土保持监测：按湘价服〔2013〕134号，5折；

交易服务费：按湘价服〔2019〕366号；

节能评估费：按发改委〔2010〕6号；

场地准备及临时设施费按工程费用0.5%计算，劳动安全卫生评审费按工程费用0.3%计算，工程保险费按工程费用0.3%计算。

（3）概算指标参照

湖南省建设厅颁发的2020年《湖南省建筑装饰装修安装市政工程消耗量标准》及其统一解释；

《关于印发湖南省建筑工程概算定额》的通知（湘建价〔2018〕43号）；

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

材料价格按邵阳工程造价文件 2023 年 8 月材料价格进行调整，本期缺项材料参照相近期发布价执行。

（4）设备费用按有关厂家报价及本地市场价格概算。

（5）建设单位提供的有关资料。

（6）预备费考虑基本预备费及涨价预备费，按工程费+工程建设其他费用合计的 5%进行概算；

2.投资概算

项目概算总投资 3,499.18 万元，建安工程费 3,075.01 万元，工程建设其他费用 257.54 万元，预备费 166.63 万元。

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）					主要技术经济指标（元）			占总 投资 比例 （%）	备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价		
1	工程费用	3027.46	47.54			3075.01				87.88	
1.1	中心综合楼、中心绿地	304.16	3.97			308.14				8.81	
1.1.1	建筑工程	170.29				170.29				4.87	
1.1.2	道路、管网工程	133.88				133.88				3.83	
1.1.3	安装工程		3.97			3.97				0.11	
1.2	雅园小区	128.96	2.44			131.40				3.76	
1.2.1	建筑工程	82.63				82.63				2.36	
1.2.2	道路、管网工程	46.33				46.33				1.32	
1.2.3	安装工程		2.44			2.44				0.07	
1.3	公安局三号院	594.88	8.87			603.74				17.25	
1.3.1	建筑工程	229.38				229.38				6.56	

1.3.2	道路、管网工程	365.50				365.50				10.45	
1.3.3	安装工程		8.87			8.87				0.25	
1.4	南星花园	881.00	11.66			892.66				25.51	
1.4.1	建筑工程	267.71				267.71				7.65	
1.4.2	道路、管网工程	613.29				613.29				17.53	
1.4.3	安装工程		11.66			11.66				0.33	
1.5	美林园小区	847.64	9.72			857.37				24.50	
1.5.1	建筑工程	575.08				575.08				16.43	
1.5.2	道路、管网工程	272.57				272.57				7.79	
1.5.3	安装工程		9.72			9.72				0.28	
1.6	电源家属区	65.71	3.28			68.99				1.97	
1.6.1	建筑工程	32.69				32.69				0.93	
1.6.2	道路、管网工程	33.02				33.02				0.94	
1.6.3	安装工程		3.28			3.28				0.09	
1.7	宝西生活区	205.10	7.59			212.70				6.08	
1.7.1	建筑工程	108.73				108.73				3.11	
1.7.2	道路、管网工程	96.37				96.37				2.75	

1.7.3	安装工程		7.59			7.59				0.22	
1.8	设备及工器具购置费										
2	工程建设其他费用				257.54	257.54				7.36	
2.1	工程设计费				99.94						
2.2	项目建设管理费				51.13						
2.3	工程监理费				71.73						
2.4	建设工程交易服务费				2.80						
2.5	招标代理服务费				13.81						
2.6	工程造价咨询服务费				18.13						
3	预备费				166.63	166.63				4.76	
3.1	基本预备费				166.63	166.63				4.76	
3.2	价差预备费										
4	建设期利息										
5	铺底流动资金										
	建设项目概算总投资					3499.18				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。

项目总投资 3,499.18 万元，2025 年投入金额 2,200.00 万元，2026 年投入金额 1,299.18 万元。分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年
邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程	3,499.18	2,200.00	1,299.18

2025 年度，邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程分月投资计划如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程	投资金额					80.00	80.00	80.00
	其中：专项债券金额							

续上表：

项目名称	月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程	投资金额	80.00	80.00	600.00	400.00	800.00	2,200.00
	其中：专项债券金额			600.00	400.00	800.00	1,800.00

（二）资金筹措方案

邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程的资金来源主要为资本金 1,699.18 万元、政府专项债券资金 1,800.00 万元。项目总投资 3,499.18 万元,其中:用于项目支出的资本金 1,699.18 万元,占投资总额的 51.44%;拟申请发行政府专项债券资金 1,800.00 万元,本次拟申请发行专项债券 1,000.00 万元,未来拟申请发行专项债券 800.00 万元。

项目资金筹措表

单位: 万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程	3,499.18	1,699.18		1,000.00		800.00			30 年

四、项目收入和成本预测

(一) 项目预期收入预测

邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程的经营现金流入主要来源于物业服务收入、停车位收入。

1、物业服务收入

按照老旧小区改造资金由“政府与居民、社会力量合理共担机制”的创新机制,坚持“谁受益、谁付款”,小区通过引进物

业管理公司，专业服务老旧小区后期的管理。

根据居民意愿调查，大部分老旧小区居民在小区环境得到改善后愿意支付物业管理服务费，本次提质改造小区总建筑面积为13.56万m²，按老旧小区改造面积的60%征收物业管理费。根据《湖南省物业服务收费管理办法》，保障性住房、房改房、老旧小区、业主大会成立之前的普通商品住宅物业服务收费实行政府指导价，参考《2025版湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单》及《邵阳市发展和改革委员会邵阳市住房和城乡建设局邵阳市市场监督管理局关于加强全市物业服务收费管理有关事项的通知》（邵市发改价费〔2024〕34）等文件，出于谨慎考虑，本项目物业管理费收费水平第一年按照1元/m²/月进行计算，考虑到物价上涨情况，单价每3年上涨4%。

邵阳市发展和改革委员会 邵阳市住房和城乡建设局 文件 邵阳市市场监督管理局

邵市发改价费〔2024〕34号

邵阳市发展和改革委员会 邵阳市住房和城乡建设局 邵阳市市场监督管理局 关于加强全市物业服务收费管理 有关事项的通知

各县（市、区）发展和改革局、住房和城乡建设局、市场监督管理局，市城区各物业服务企业、房地产开发企业：

根据《湖南省物业管理条例》、《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省定价目录>的通知》（湘发改价调规〔2023〕125号）和《湖南省发展和改革委员会 湖南省住房和城乡建设厅 湖

— 1 —

邵阳市城区实行政府指导价物业服务收费分等级分项目收费基准价目表

等级 收费标准 项目		一 级	二 级	三 级	四 级	五 级	备 注
1、综合管理服务		0.15 元/m²	0.2 元/m²	0.25 元/m²	0.3 元/m²	0.35 元/m²	1. 本标准中所指绿地等级收费标准是按年、按绿地面积设置，绿化养护费分摊公式为：每月每平方米建筑面积绿化养护费用=该级绿化地收费标准×绿地面积÷可分摊建筑面积÷12个月。 2. 多层电梯房根据具体情况在同一小区高层电梯房标准的基础上上浮 10%至 15%。 3. 已购车位（含子母车位）物业服务费最高限价 55 元/位/月。 4. 拆除墙体产生的建筑垃圾委托物业服务企业清运，清运服务费由双方协商议定 5. 电梯运行费用包括运行电耗、定期常规维保、检测，零星配件及维修（每台电梯年支出 1000 元以内）
2、公共区域清洁卫生服务		0.15 元/m²	0.17 元/m²	0.2 元/m²	0.25 元/m²	0.3 元/m²	
3、公共区域秩序维护服务		0.15 元/m²	0.18 元/m²	0.25 元/m²	0.3 元/m²	0.4 元/m²	
4、共用部分、公共设备设施日常运行、保养、维修服务	多层无电梯房	0.25 元/m²	0.35 元/m²	0.4 元/m²	0.42 元/m²	0.45 元/m²	
	高层电梯房	0.3 元/m²	0.4 元/m²	0.45 元/m²	0.5 元/m²	0.55 元/m²	
5、绿化养护费		1.2 元/m²·年	2 元/m²·年	3 元/m²·年	4.5 元/m²·年	6.5 元/m²·年	
6、电梯运行费		0.4 元/m²					
7、已购车位物业服务费		已购车位服务费 1-3 级服务 30 元/月/位，子母车位 40 元/月/位，4-5 级服务 40 元/月/位，子母车位 55 元/月/位。					
8、装修服务费	电梯房	0.03 元/m²·天					
	不带电梯房	0.02 元/m²·天					
9、装修垃圾清运费		4 元/m²					

2、停车位收入

本项目共改造新增停车位153个，参照《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、湘发改价调〔2019〕217号）《邵阳市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》等文件规定，出于谨慎考虑，本项目停车位按15元/个/天进行计算，考虑到物价上涨情况，单价每3年上涨4%。

附件1：

邵阳市城区停车场区域划分

一、A类区：双清区、大祥区：双坡路、宝庆东路、建设路、邵阳大道、邵州路、西湖南路、敏州西路、宝庆西路、雪峰路、城北西路、城北路、双清路、塔北路合围区域（含边界道路）。北塔区：龙山路、北塔路、资江北路、魏源路、西湖北路合围区域（含边界道路）。
二、B类区：市建成区内除A类区以外的其他区域。

附件2：

邵阳市城区机动车停放服务 政府指导价最高收费标准

本次公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准四分之一收取。

1、道路临时停车泊位最高收费标准（单位：元）

区域等级	计费单位	计费标准		
		首小时	首小时后 (元/30分钟)	24小时内最高限价
A类区域	每车位	3	2.5	30
B类区域	每车位	2	1.5	20

备注：1.30分钟内免费（含30分钟），30分钟后至60分钟A类区域按3元计收，B类区域按2元计收；
2.首小时后，以30分钟为一个计费单位，不足30分钟的按30分钟计算；
3.收费时间：7：30至19：30，夜经济路段经批准可延长收费时间。

本项目具体运营收入预测表见下:

项目预期收入测算表

单位：万元

[illegible]

[illegible]

[illegible]

（二）项目预期成本预测

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

1、工资及福利费

本项目需配备安保人员、环卫等物业员工，定员 9 人，参照 2023 年湖南省城镇私营单位就业人员平均工资，居民服务、修理和其他服务业平均工资为 51,411.00 元，谨慎考虑，本项目按 5.2 万元/年计算，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨 6%。

表 1 2023 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

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

2、维护维修费

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

本项目取值	参考依据
维护维修费为固定资产原值的 0.3%	1.按固定资产原值的 0.1%-0.5%计提

3、其他管理费用

本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置、办公场所租赁及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按营业收入的 1.5%暂估。

本项目取值	参考依据
管理费用为营业收入的 1.5%	1.按企业营业收入的 1%-3%计提

4、税费

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

销项税：停车位收入按 9%计征增值税，物业服务收入按 6%计征增值税。

进项税：本项目工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6%计算，维护维修费按 6%计算，其他管理费用按 13%计算。

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

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

增值税附加：按 7%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加；项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

本项目具体运营成本预测表见下：

项目预期运营成本测算表

单位：万元

年度	工资及福利费	维护维修费	其他管理费用	增值税、税金及附加	合计
2026 年	31.20	7.00	1.81		40.01
2027 年	46.80	10.50	2.72		60.02
2028 年	46.80	10.50	2.72		60.02
2029 年	49.61	10.50	2.83		62.94
2030 年	49.61	10.50	2.83		62.94

年度	工资及福利费	维护维修费	其他管理费用	增值税、税金及附加	合计
2031 年	49.61	10.50	2.83		62.94
2032 年	52.59	10.50	2.94		66.03
2033 年	52.59	10.50	2.94		66.03
2034 年	52.59	10.50	2.94		66.03
2035 年	55.75	10.50	3.06		69.31
2036 年	55.75	10.50	3.06		69.31
2037 年	55.75	10.50	3.06		69.31
2038 年	59.10	10.50	3.18		72.78
2039 年	59.10	10.50	3.18		72.78
2040 年	59.10	10.50	3.18		72.78
2041 年	62.65	10.50	3.31		76.46
2042 年	62.65	10.50	3.31		76.46
2043 年	62.65	10.50	3.31		76.46
2044 年	66.41	10.50	3.44		80.35
2045 年	66.41	10.50	3.44		80.35
2046 年	66.41	10.50	3.44	2.91	83.26
2047 年	70.39	10.50	3.58	17.21	101.68
2048 年	70.39	10.50	3.58	17.21	101.68
2049 年	70.39	10.50	3.58	17.21	101.68
2050 年	74.61	10.50	3.72	17.93	106.76
2051 年	74.61	10.50	3.72	17.93	106.76
2052 年	74.61	10.50	3.72	17.93	106.76
2053 年	79.09	10.50	3.87	18.67	112.13
2054 年	79.09	10.50	3.87	18.67	112.13
2055 年	79.09	10.50	3.87	18.67	112.13
合计	1,835.40	311.50	97.04	164.34	2,408.28

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程预期总收入 6,473.22 万元，预期运营成本 2,408.28 万元，项目净收益 4,064.94 万元。

(二) 项目融资还本付息情况

邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程拟申请发行政府专项债券 1,800.00 万元，本次拟发行专项债券 1,000.00 万元，未来拟申请发行专项债券 800.00 万元，根据 2025 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，30 年期债券年利率 2.61%，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。

邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程	2025 年 10 月		1,000.00		1,000.00		
	2025 年 12 月	1,000.00	800.00		1,800.00		
	2026 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2027 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2028 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2029 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2030 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2031 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2032 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2033 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2034 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2035 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2036 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2037 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2038 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2039 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2040 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2041 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2042 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2043 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2044 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2045 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2046 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2047 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2048 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2049 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2050 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2051 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2052 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2053 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2054 年	1,800.00			1,800.00	46.98	46.98
	2055 年 4 月	1,800.00			1,800.00	13.05	13.05
	2055 年 6 月	1,800.00			1,800.00	10.44	10.44
	2055 年 10 月	1,800.00		1,000.00	800.00	13.05	1,013.05
	2055 年 12 月	1,800.00		800.00		10.44	810.44
	合计		1,800.00	1,800.00		1,409.40	3,209.40

(三) 项目融资平衡情况

邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程偿债资金来源于物业服务收入、停车位收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 4,064.94 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
邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程	4,064.94	1,800.00	3,209.40	1.27

邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审核通过。

（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	1.06	1.27	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	1.27	1.19

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 1.06，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 1.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年 1-4 月	2026 年 5-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	9,972.40	2,200.00	1,299.18	120.86	181.40	181.40	188.66	188.66	188.66	196.20	196.20
资本金流入	1,699.18	400.00	1,299.18								
融资资金流入	1,800.00	1,800.00									
运营期现金流入	6,473.22			120.86	181.40	181.40	188.66	188.66	188.66	196.20	196.20
现金流出	9,093.37	2,200.00	1,299.18	63.50	107.00	107.00	109.92	109.92	109.92	113.01	113.01
建设期资金流出	3,475.69	2,200.00	1,275.69								
运营期资金流出	2,408.28			40.01	60.02	60.02	62.94	62.94	62.94	66.03	66.03
融资还本付息	3,209.40		23.49	23.49	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98
现金净流量	879.03			57.36	74.40	74.40	78.74	78.74	78.74	83.19	83.19
期末累计现金结存				57.36	131.76	206.16	284.90	363.64	442.38	525.57	608.76

续上表:

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	现金流入	196.20	204.05	204.05	204.05	212.22	212.22	212.22	220.70	220.70	220.70	229.53
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	196.20	204.05	204.05	204.05	212.22	212.22	212.22	220.70	220.70	220.70	229.53
二	现金流出	113.01	116.29	116.29	116.29	119.76	119.76	119.76	123.44	123.44	123.44	127.33
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	66.03	69.31	69.31	69.31	72.78	72.78	72.78	76.46	76.46	76.46	80.35
3	融资还本付息	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98
三	现金净流量	83.19	87.76	87.76	87.76	92.46	92.46	92.46	97.26	97.26	97.26	102.20
四	期末累计现金结存	691.95	779.71	867.47	955.23	1,047.69	1,140.15	1,232.61	1,329.87	1,427.13	1,524.39	1,626.59

续上表:

序号	项目	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	229.53	229.53	238.71	238.71	238.71	248.26	248.26	248.26	258.19	258.19	258.19
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	229.53	229.53	238.71	238.71	238.71	248.26	248.26	248.26	258.19	258.19	258.19
二	现金流出	127.33	130.24	148.66	148.66	148.66	153.74	153.74	153.74	159.11	159.11	1,959.11
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	80.35	83.26	101.68	101.68	101.68	106.76	106.76	106.76	112.13	112.13	112.13
3	融资还本付息	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	46.98	1,846.98
三	现金净流量	102.20	99.29	90.05	90.05	90.05	94.52	94.52	94.52	99.08	99.08	-1,700.92
四	期末累计现金结存	1,728.79	1,828.08	1,918.13	2,008.18	2,098.23	2,192.75	2,287.27	2,381.79	2,480.87	2,579.95	879.03

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

六、潜在风险评估

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

1、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。

2、工程建设风险

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

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

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

3、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物业服务收入、停车位收入。

若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

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

七、还款保障措施

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

专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2.根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳邵阳县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邵阳市大祥区住房和城乡建设局。

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

（本页无正文，为《邵阳市大祥区 2025 年专项债券邵阳市大祥区 2025 年度城镇老旧小区改造工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2025 年 10 月 14 日