湖南省岳阳市2026年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

湖南省岳阳市2026年湖南省政府专项债券共涉及项目23个，本次拟发行政府专项债券资金总额为174,400.00万元，其中市本级54,600.00万元、岳阳楼区45,800.00万元、华容县20,500.00万元、临湘市10,400.00万元、汨罗市6,700.00万元、湘阴县36,400.00万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
市本级	岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目	15,700.00	30
	岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目	15,700.00	30
	岳阳市公共实训基地配套设施项目	2,100.00	15
	湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目	3,500.00	30
	湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程	17,600.00	30
小计	-	**54,600.00**	-
岳阳楼区	岳阳肛肠病医院搬迁建设项目	1,000.00	15
	岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目	13,500.00	15
	岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目	13,700.00	15
	岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目	1,300.00	15
	岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目	13,300.00	15
	岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目	3,000.00	30
小计	-	**45,800.00**	-
华容县	华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程	8,000.00	30
	华容县城乡供水一体化建设项目(二期）	3,000.00	30
	华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	4,500.00	15

	岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）	5,000.00	15
小计	-	**20,500.00**	-
临湘市	湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目	1,400.00	30
	临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目	3,000.00	30
	临湘市林下经济及配套基础设施建设项目	3,000.00	30
	临湘市林业资源开发利用项目	3,000.00	30
小计	-	**10,400.00**	-
汨罗市	汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目	2,000.00	15
	汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目	600.00	30
	汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目	4,100.00	15
小计	-	**6,700.00**	-
湘阴县	湘阴县虞公港铁路专用线工程	36,400.00	30
小计	-	**36,400.00**	-
合计	-	**174,400.00**	-

2026年湖南省政府专项债券
岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目融资平衡方案

岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目拟发行2026年湖南省政府专项债券15,700.00万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称：	岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	28,327.50万元
本次发行金额：	15,700.00万元
专项债券总需求：	16,000.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	岳阳市住房和城乡建设局
项目申请单位：	岳阳市城乡建设事务中心
资产持有单位：	岳阳市城乡建设事务中心

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳，古称“巴陵”、又名“岳州”，湖南省地级市，第二大经济体，长江中游城市群重要成员，湖南省域副中心城市。岳阳建城始于公元前505年，是一座有着2500多年悠久历史的文化名城，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名。岳阳位于江南洞庭湖之滨，依长江、纳三湘四水，江湖交汇，不仅是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地，且是长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。

岳阳是湖南唯一的国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。岳阳港是长江沿岸的中转型国际集装箱大港、国务院批准的启运港，并与港澳台、日韩、东盟、澳大利亚等地区、国家有定期海运直达航线和远洋接力航线，设有国家综合保税区。

岳阳市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	4,841.78	5,127.66	5,386.88
居民人均可支配收入（元）	35202	36836	38534
一般公共预算收入	200.15	200.52	207.10
政府性基金收入	271.95	207.86	239.04
其中：国有土地出让收入	178.01	143.26	66.19
政府性基金支出	330.88	282.00	334.09
其中：国有土地出让相关支出	145.84	116.47	105.64

岳阳市本级 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	90.45	84.98	89.52
政府性基金收入	111.87	75.56	68.83
其中：国有土地出让收入	99.57	71.29	18.55
政府性基金支出	141.04	100.61	116.39
其中：国有土地出让相关支出	63.70	55.08	38.70

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及岳阳市财政局提供

（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	批复文件
岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目	项目总投资 28,327.50 万元。 建设地点：主要位于南津港污水分区。本项目预计建设期为 2025 年 12 月-2027 年 4 月。	本项目包括对 17 万 m³/d 南津港污水处理厂提标改造，使尾水排放标准由一级 A 提高至湖南省地标一级，包括：对原有生物池进行更新，更新 MBBR 填料 2 套；更新进水泵房-粗格栅水泵 1 台、更新鼓风机房风机 2 台、更新脱水机房离心脱水机 2 台；更新污泥料仓 150m³，更新配套除臭设施，建设中途提升泵房、反硝化生物滤池、高速气浮池、加药间及变配电间；更新进厂泵站，规模为 10 万 m³/d，包括：水泵 3 台、除格栅一套等；更新改造污水干管：DN1500 管道 610m、DN1500 管道 2310m、DN1200 管道 1120m、DN1200 管道 2750m。	1、岳阳市发展和改革委员会《关于岳阳市中心城区南津港片区污水处理提质增效及污水管网扩建工程可行性研究报告的批复》（岳发改审〔2024〕40 号）； 2、岳阳市发展和改革委员会《关于调整岳阳市中心城区南津港片区污水处理提质增效及污水管网改扩建工程名称、建设内容的批复》（岳发改审〔2024〕88 号）； 3、《关于调整岳阳市中心城区南津港片区污水处理提质增效及污水管网扩建工程初步设计批复内容的批复》（岳建初审〔2024〕46 号）； 4、《关于岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目概算总投资的批复》（岳发改概审〔2026〕38 号）； 5、岳阳市岳阳楼区自然资源局《关于〈关于请求豁免岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目用地规划手续的函〉的复函》； 6、岳阳市生态环境局《关于岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目环评手续有关情况的复函》； 7、岳阳市生态环境局岳阳楼分局《关于对〈关于请求支持办理岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目相关

			手续的函〉的回复意见》； 8、《建筑工程施工许可证》（编号：430600202512250102）； 9、《建筑工程施工许可证》（编号：编号430600202603300102）。

岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目已经通过湖南人和人（岳阳）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

项目建设阶段将直接带动市政施工、环保设备制造、建材供应、物流运输及劳务就业等上下游关联产业发展，形成有效投资乘数，激活本地实体经济短期增长动能；投运后通过污水处理厂提标增效、老旧管网更新修复，大幅降低污水渗漏损耗、运维检修及水质超标整改的财政支出，提升污水处理运营效能与成本管控水平，实现市政环保投入的提质增效；同时项目显著改善城区及洞庭湖流域水环境质量，有效拉升周边土地开发价值与商住、文旅产业发展潜力，优化城市营商环境，为岳阳临港经济、绿色产业集聚提供生态支撑，还能减少水污染对农业、渔业造成的间接经济损失，依托长江大保护政策导向争取更多上级资金与政策扶持，以生态环境改善撬动区域经济绿色转型，既夯实城市基础设施经济韧性，又实现政策性资金高效利用与经济、生态效益双向共赢。

（二）社会效益分析

随着人类文明的进步和社会经济的发展，人类已逐渐认识到环境保护对促进社会进步和经济持续、稳定、协调发展的重要意义。环境保护已作为我国的一项基本国策，受到全社会的关注和重视。本工程的建设不仅可提高城市污水处理率，而且对改善城市水体污染现状、提高环境质量及提高居民生活质量都具有积极作用。

本工程出水标准较高，出水可作为城市杂用和生态补充水，进而节省城市景观用水量。另外，本工程对改善城市生态环境，提高周围居民居住环境起到积极有效的作用。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目经岳阳市发展和改革委员会立项审批，批复文件《关于调整岳阳市中心城区南津港片区污水处理提质增效及污水管网改扩建工程名称、建设内容的批复》（岳发改审〔2024〕88号）。

2、前期工作开展情况

项目已取得岳阳市发展和改革委员会《关于调整岳阳市中心城区南津港片区污水处理提质增效及污水管网扩建工程初步设计批复内容的批复》（岳建初审〔2024〕46号）、《关于岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造

项目概算总投资的批复》（岳发改概审〔2026〕38号）、岳阳市岳阳楼区自然资源局《关于〈关于请求豁免岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目用地规划手续的函〉的复函》、岳阳市生态环境局《关于岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目环评手续有关情况的复函》、岳阳市生态环境局岳阳楼分局《关于对〈关于请求支持办理岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目相关手续的函〉的回复意见》《建筑工程施工许可证》（编号：430600202512250102）、《建筑工程施工许可证》（编号：430600202603300102）等审批文件。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为财政资金/自有资金及专项债券。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，项目总专项债券资金需求16,000.00万元、项目本年度专项债券资金需求15,700.00万元在合理范围内。

（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：

项目绩效目标表

项目名称	岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目	
主管部门	岳阳市住房和城乡建设局	
项目资金（万元）	资金总额：28,327.50 万元	
	一、政府专项债券资金：16,000.00 万元	
	二、其他资金：12,327.50 万元	
项目实施进度计划	开始时间	完成时间
	2025 年 12 月	2027 年 4 月
项目绩效目标	本项目包括对 17 万 m^3/d 南津港污水处理厂提标改造，使尾水排放标准由一级 A 提	

	高至湖南省地标一级，包括：对原有生物池进行更新，更新 MBBR 填料 2 套；更新进水泵房-粗格栅水泵 1 台、更新鼓风机房风机 2 台、更新脱水机房离心脱水机 2 台；更新污泥料仓 150m³，更新配套除臭设施，建设中途提升泵房、反硝化生物滤池、高速气浮池、加药间及变配电间；更新进厂泵站，规模为 10 万 m³/d，包括：水泵 3 台、除格栅一套等；更新改造污水干管：DN1500 管道 610m、DN1500 管道 2310m、DN1200 管道 1120m、DN1200 管道 2750m。				
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	污水处理厂提标改造	17 万 m³/d	17 万 m³/d
			更新进场泵站	10 万 m³/d	10 万 m³/d
			更新改造污水干管	6,790m	6,790m
		时效指标	建设工期	17 个月	不超过 17 个月
		成本指标	成本控制	28,327.50 万元	不超过 28,327.50 万元
		数量指标	污水处理厂提标改造	17 万 m³/d	17 万 m³/d
		经济效益指标	减少治理成本	减少环境污染治理的成本，降低因水灾等自然灾害造成的经济损失，提高城市整体的生活质量，从而吸引更多的投资和人才	
			促进相关产业发展	促进相关产业的发展，如环保设备制造、工程建设等，间接为经济增长做出贡献	
			增加就业岗位	项目的建设和运营将为当地创造众多工作机会，促进当地经济增长	
		社会效益指标	提升居民生活质量	改善的城市环境将提升居民的生活质量，有助于创造一个更健康、更宜居的城市环境，从而提升整体社会福祉	
			提升城市竞争力	通过改善水环境治理和基础设施，项目将提升城市的综合竞争	

				力，有助于吸引更多的商业和投资活动	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、关于发布《通信建设工程概算、预算编制办法》及相关定额的通知（工信部规〔2008〕75 号）；

3、《电子建设工程预算定额》（HYD41-2015）；

4、《信息通信建设工程预算定额、工程费用定额及工程概预算编制规程》的通知（工信部规〔2016〕451 号）；

5、湖南省近年来类似工程估算;

6、项目建设单位管理费：财建〔2016〕504 号;

7、工程建设监理费：发改价格〔2015〕299 号;

8、工程设计费：计价格〔2002〕10 号;

9、建设项目前期工程咨询费：计价格〔1999〕1283 号;

10、工程造价费：参照湘建价协〔2016〕25 号文;

11、基本预备费：按照工程费用与其他费用之和的 5％计算，涨价预备费综合价格指数按 3%。项目总概算详细情况如下：

岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目 概算总表

序号	工程和费用名称	概算投资（万元）					主要技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标(元/m)		
1	2	3	4	5	6	7=3+4+5+6	8	9	10=7÷9	11	
一	工程费用	10017.36	2626.48	11172.19		23816.03	项	1		84.07%	
（一）	南津港污水处理厂提标改造工程	2051.34	2626.48	10294.04		14971.86					
A	改造工程		121.16	3670.47		3791.64	项	1			
1	粗格栅-进水泵房		3.33	37.58		40.91	项	1			
2	一期生化池		31.05	1453.50		1484.55	项	1			
3	二期生化池		32.56	1529.00		1561.56	项	1			
4	污泥泵房		15.76	11.24		27.01	项	1			
5	出水泵房		14.84	288.65		303.49	项	1			
6	脱水机房		23.61	350.51		374.11	项	1			
B	新建工程	2051.34	2505.32	6623.57		11180.22	项	1			
1	中间提升泵房	99.25	125.09	555.75		780.10	项	1			
1.1	土建部分	99.25				99.25	项	1			
1.2	工艺设备			555.75		555.75	项	1			

序号	工程和费用名称	概算投资（万元）					主要技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标(元/m)		
1.3	管道及配件安装		125.09			125.09	项	1			
2	反硝化深床滤池	665.19	983.22	1918.82		3567.23	项	1			
2.1	土建部分	665.19				665.19	项	1			
2.2	工艺设备			1918.82		1918.82	项	1			
2.3	管道及配件安装		983.22			983.22	项	1			
3	磁混凝高效沉淀池	401.84	333.93	1588.01		2323.78	项	1			
3.1	土建部分	401.84				401.84	项	1			
3.2	工艺设备			1588.01		1588.01	项	1			
3.3	管道及配件安装		333.93			333.93	项	1			
4	加药间	95.93	48.56	159.85		304.33	项	1			
4.1	土建工程	95.93				95.93	项	1			
4.2	工艺设备			159.85		159.85	项	1			
4.3	管道及配件		48.56			48.56	项	1			
5	鼓风机房	134.89	211.50	842.04		1188.43	项	1			
6	配电间	96.63				96.63	项	1			
7	生物除臭滤池	9.97	90.10	740.00		840.07	项	1			

序号	工程和费用名称	概算投资（万元）					主要技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标(元/m)		
7.1	土建	9.97				9.97	项	1			
7.2	工艺设备			740.00		740.00	项	1			
7.3	管道以及配件		90.10			90.10	项	1			
8	钢结构漏斗型立式料斗	141.32				141.32	项	1			
9	场内附属工程	17.32				17.32	项	1			
10	基坑支护工程	263.77				263.77	项	1			
11	厂区给排水	125.23	307.97			433.20	项	1			
12	厂区电气		269.50	537.31		806.81	项	1			
13	厂区自控		135.45	142.74		278.19	项	1			
14	化验设备			139.05		139.05	项	1			
（二）	污水厂提升泵房改造建设工程	1515.99		878.15		2394.14	项	1			
1	污水厂提升泵房改造建设工程—土石方工程	36.26									
2	污水厂提升泵房改造建设工程—地基处理	39.85									

序号	工程和费用名称	概算投资（万元）					主要技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标(元/m)		
3	污水厂提升泵房改造建设工程—基坑支护	692.28									
4	污水厂提升泵房改造建设工程—泵房土建	665.94									
5	污水厂提升泵房改造建设工程—厂区管线	81.66									
6	污水厂提升泵房改造建设工程—安装工程			878.15							
（三）	污水干管更新改造工程	6450.03				6450.03	项	1			
A	云梦路（金鹗西路-求索西路）雨污分流改造工程	893.27				893.27					
1	云梦路（金鹗西路-求索西路）雨污分流改造工程-道路工程	128.73									

本次拟发行专项债券资金不用于不用于无收益部分。

岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目总投资28,327.50万元，2026年投入金额19,712.26万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025年	2026年	2027年
岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目	28,327.50	1,422.90	19,712.26	7,192.34

2026年度，岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目	投资金额	312.26	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	其中：专项债券金额						

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目	投资金额	400.00	400.00	400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	**19,712.26**
	其中：专项债券金额				5,300.00	5,200.00	5,200.00	**15,700.00**

（二）项目资金筹措方案

岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目的资金来源主要为资本金12,327.50万元、政府专项债券资金16,000.00万元。项目总投资28,327.50万元，其中：用于项目支出的资本金12,327.50万元，占投资总额的43.52%；拟申请发行政府专项债券资金16,000.00万元，本次拟申请发行15,700.00万元，未来拟继续申请发行300.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目	28,327.50	12,327.50	-	15,700.00	-	300.00	-	-	30

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目收益主要来源于污水处理收入。

1、污水处理厂处理规模分析

（1）参数确定

根据《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）、《岳阳市中心城区总体规划》（2008-2030 年）（2017 年修订）、《岳阳市中心城区排水专项规划》（修编）（2016~2030），《岳阳市中心城区排水与污水处理专项规划（2025-2035 年）》。污水量预测指标参数确定为:

1）单位人口综合用水量指标

《岳阳市中心城区排水专项规划》（修编）（2016~2030）中明确，2030 年岳阳市中心城区人均高日综合用水指标为 500L/人·d，与《岳阳市城市总体（2008-2030）（2017 年修订）中确定的人均综合用水指标一致。

2）城市综合生活污水排放系数

根据《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）的规定，城市综合生活污水排放系数为 80%~90%，根据相关规划及片区已批规划，该区域综合污水排放系数取 0.85。综上所述，为方便计算，城市综合污水量指标为城市污水系统的污水量指标，通过计算人均综合污水量指标，取 425L/人·d。

3）污水收集率

污水收集率。由于产生的污水量 100%进入城市污水系统是较难实现的，所以规划还要考虑污水收集率，污水收集率与污水收集系统的完善程度等因素相关，由于污水管网建设是逐步完善

的，因此近、远期的收集率不同。考虑到岳阳中心城区的建设力度大，本次规划污水收集率近期取 95%，远期取 100%。

（2）污水量预测

根据《岳阳市中心城区排水与污水处理专项规划（2025-2035 年）》，岳阳市污水分区分为南津港污水分区、马壕污水分区、临港污水分区、罗家坡污水分区、黄梅港污水分区和湖滨污水分区 6 个一级污水分区。规划污水各分区的污水量预测结果见下表。

规划污水量预测一览表

序号	纳污区名称	对应服务人口（万口）	分区内对应规划面积		规划污水量预测（万 m³/d）			初期雨水量（万 m³）	现状调整平季规模（万 m³）	建议控制控制（万 m³）
			2035 年规划服务面积（lm）	2035 年污水量预测	人均污水量指标		单位建设用地指标法			
					平季污水量	雨季污水量				
1	南津港	32.61	1671.18	1501.89	13.86	0.67	7.21	0.67	13.86	17
2	马溆	21.14	2255.74	2130.35	8.98	0.90	10.23	0.90	10.23	10
3	临港	10.09	5547.15	4362.09	2.83	2.22	20.94	2.22	2.83	8
4	罗家坡	14.20	6564.07	5124.95	6.52	2.63	24.60	2.63	6.52	10
5	湖滨	5.46	2968.22	1428.18	1.86	1.19	6.86	1.19	1.86	2. 5
6	黄梅港	4.70	1181.22	586.58	2.23	0.47	2.82	0.47	2.82	8
9	合计	88.21	20187.58	15134.04	36.29	8.08	72.64	8.08	38.12	45.5

根据《规划污水量预测一览表》可知，南津港片区 2035 年对应服务人口预测为 32.61 万人，根据人均用水量指标计算预计纳污区旱季平均日污水量规模为 13.86 万 m³/d，雨季平均日污水量规模为 0.67 万 m³/d，污水处理规划控制规模为 17.0 万 m³/d。

（3）工程建设规模

目前本区域核心污水处理设施为南津港污水处理厂，现状设计规模为 17 万 m3/d，根据片区污水规划控制规模结合实际情况，确定南津港污水厂提质改造工程设计规模保持原规模不变依然为 17 万 m3/d。

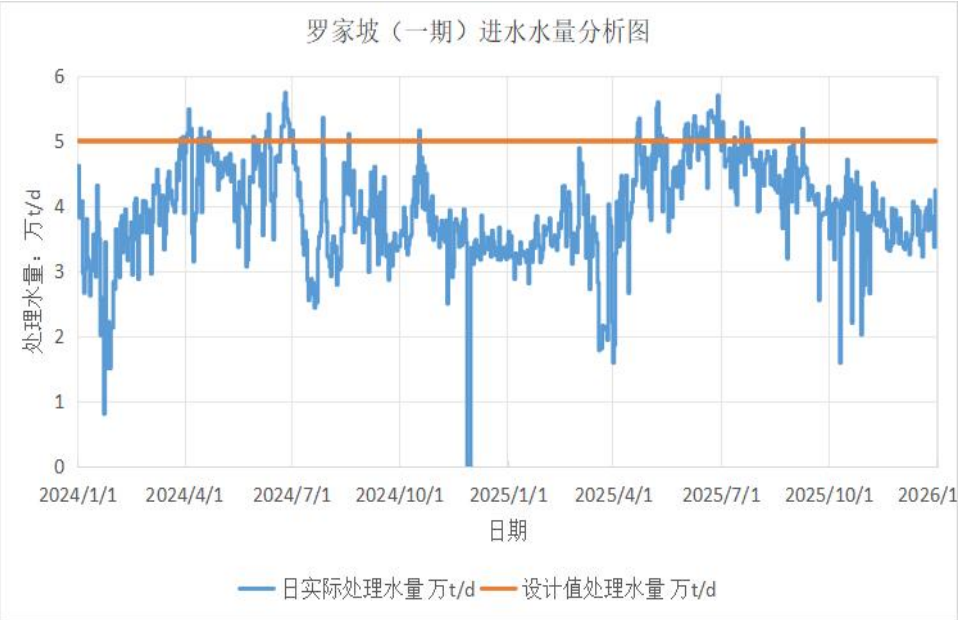
南津港污水处理厂长期高负荷运行，生物处理、动力输送、污泥处置、废气处理等系统设备普遍老化失效，故障停机频次逐年增加，实际处理能力无法达到 17 万 m^3/d 设计标准，难以承载现阶段片区污水排放体量。实施本次提标改造，更换老旧核心设备、升级生化处理工艺、补齐配套构筑物短板，能够从根源上解决设施运行不稳定、处理效率低下等痛点，全面恢复厂区额定处理能力，筑牢区域污水治理核心根基，保障城镇污水治理工作常态化平稳开展。

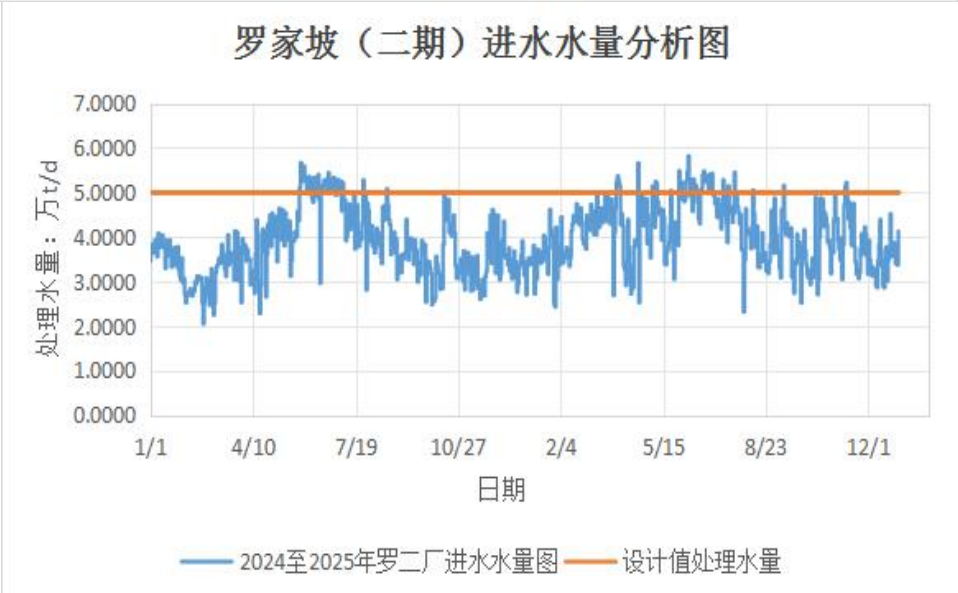
2、项目预期收入测算分析

南津港污水处理厂位于云梦路与岳阳大道交口处，占地面积 135.5 亩，服务面积 16.8 平方公里。总规模为 17 万吨/日，一期工程为 5 万吨/日，二期工程为 12 万吨/日。污水处理工艺采用常规 A2O 活性污泥处理法，污水类型为生活污水。

根据谨慎性原则，本项目污水收入仅按照南津港污水处理厂现状平均进水量进行测算。根据南津港污水处理厂 2024 年 1 月—2025 年 12 月的进水水量统计分析可知，现状南津港污水处理

厂最大进水量为 19.52 万吨/天，最小进水量 7.78 万吨/天，平均进水量为 11.59 万吨/天。本次采用平均进水量 11.59 万吨/天进行计算。日进水量统计图见下图。





依据岳阳市发展和改革委员会《关于切实推进全市城乡污水处理费改革工作的通知》（岳发改委价服〔2019〕25 号）、《关

于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复》（岳发改委价商〔2016〕454号）、《关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知》（岳发改委价服〔2015〕615号）、《关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知》（岳发改价费〔2021〕216号）等文件，岳阳市城区污水处理费公示如下，其中居民生活污水处理费为1.1元/m^3，非居民污水处理费为1.8元/m^3，特种用水污水处理费为2元/m^3。同时明确“污水处理费属于政府非税收入，应全额上缴地方国库，纳入地方政府性基金预算管理，实行专款专用。”根据《湖南省政府专项债债券管理暂行办法》对专项债券还款来源的定义为“以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券。”故上述污水处理服务费可以作为本项目专项债券资金的还款来源。本项目污水处理厂主要处理生活污水，污水处理费按照1.1元/m^3计算，使用率按90%估算。



岳阳市水务集团有限公司
Yueyang Water Group Co.,Ltd

水润千家　情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表

单位：元/立方米

水价类型	项　目	水　价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合　计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会《关于切实推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知》（岳发改委价服[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会《关于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复》（岳发改委价商[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会《关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知》（岳发改委价服[2015]615号）
4、岳阳市发展和改革委员会《关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知》（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准：城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实超人数核增，每超一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施“一户一表，抄表到户”的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价，对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内含：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。

项目收入预测表

单位：万元

年度	污水处理收入	合计
2027 年	2,792.03	2,792.03
2028 年	4,188.05	4,188.05
2029 年	4,188.05	4,188.05
2030 年	4,188.05	4,188.05
2031 年	4,188.05	4,188.05
2032 年	4,188.05	4,188.05
2033 年	4,188.05	4,188.05
2034 年	4,188.05	4,188.05
2035 年	4,188.05	4,188.05
2036 年	4,188.05	4,188.05
2037 年	4,188.05	4,188.05

年度	污水处理收入	合计
2038 年	4,188.05	4,188.05
2039 年	4,188.05	4,188.05
2040 年	4,188.05	4,188.05
2041 年	4,188.05	4,188.05
2042 年	4,188.05	4,188.05
2043 年	4,188.05	4,188.05
2044 年	4,188.05	4,188.05
2045 年	4,188.05	4,188.05
2046 年	4,188.05	4,188.05
2047 年	4,188.05	4,188.05
2048 年	4,188.05	4,188.05
2049 年	4,188.05	4,188.05
2050 年	4,188.05	4,188.05
2051 年	4,188.05	4,188.05
2052 年	4,188.05	4,188.05
2053 年	4,188.05	4,188.05
2054 年	4,188.05	4,188.05
2055 年	4,188.05	4,188.05
2056 年	4,188.05	4,188.05
2057 年	1,047.01	1,047.01
合计	**124,594.48**	**124,594.48**

（二）项目预期成本预测

岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目的主要成本包括工资及福利费、燃料及动力费、药剂费、污泥处置费、维护维修费、其他管理费用、税金及附加。

（1）员工工资及福利费

本项目定员工 50 人，根据《岳阳统计数据集》（2024 年-2025 年），水利、环境和公共设施管理业从业人员平均工资为 53,532.00 元/年，本项目按 9 万元/年计算。

3-5 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	**57592**	**57666**	**52608**	**57623**	**55356**
（一）农、林、牧、渔业	53329	53438	26171	53319	54019
（二）采矿业	60117	60171	54728	60169	39711
（三）制造业	61437	61509	59917	61500	54381
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	58567	58617	42204	58567	58573
（五）建筑业	54298	53803	65303	53969	60424
（六）批发和零售业	55125	55259	46741	55249	46866
（七）交通运输、仓储和邮政业	59895	59989	62638	60001	49662
（八）住宿和餐饮业	47750	47916	29242	47780	39242
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	57873	57961	51812	57951	33493
（十）金融业	61749	61749	0	61749	0
（十一）房地产业	59605	59885	44256	59722	49603
（十二）租赁和商务服务业	55521	55764	45697	55508	62383
（十三）科学研究和技术服务业	57073	57122	57651	57122	46566
（十四）水利、环境和公共设施管理业	53532	53106	51843	53094	62697

（2）燃料及动力费

参照湖南省内同类型的污水处理项目，本项燃料动力费按照经营收入的 19%计算。

序号	项目	燃料动力费
1	娄底市第三污水处理厂及配套管网工程	经营收入的 16.89%
2	衡山县第二污水处理厂扩建项目	经营收入的 17.24%
3	汝城县第二污水处理厂及配套污水主干管网提标改造项目	经营收入的 18.64%

（3）药剂费

参照湖南省内同类型的污水处理项目，本项目药剂费单价按 0.045 元/m³计算。

序号	项目	原料费
1	娄底市第三污水处理厂及配套管网工程	0.025 元/m³
2	衡山县第二污水处理厂扩建项目	0.045 元/m³
3	汝城县第二污水处理厂及配套污水主干管网提标改造项目	0.0172 元/m³

（4）污泥处置费

参照湖南省内同类型的污水处理项目，本项目污泥处置及外运费按以下项目的最大值 0.04 元/m³计算。

序号	项目	原料费
1	娄底市第三污水处理厂及配套管网工程	0.0343 元/m³
2	衡山县第二污水处理厂扩建项目	0.040 元/m³
3	汝城县第二污水处理厂及配套污水主干管网提标改造项目	0.030 元/m³

（5）维护维修费

主要为项目基础设施维护维修，包括设备设施维修、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 2%暂估。

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

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

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

（6）其他管理费用

本项目其他管理费主要为人员办公物资购置、劳动保护、运输费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10%暂估。

（7）增值税、税金及附加

1）增值税及附加

根据《中华人民共和国增值税法》的规定，项目税率如下:

销项税额:根据《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第40号），"四、纳税人从事《目录》2.15"污水处理厂出水、工业排水（矿井水）、生活污水、垃圾处理厂渗透（滤）液等"项目、5.1"垃圾处理、污泥处理处置劳务"、5.2"污水处理劳务"项目……可选择适用免征增值税政策"。

进项税额：工程费用增值税税率按9%、工程建设其他费用按6%、燃料及动力的增值税率按13%、药剂费用的增值税率按13%、污泥处置费的增值税率按6%、维修费按9%，其他成本费用按适用税率进行计算进项。

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

增值税附加：按照增值税的7%计提城建税，按5%计提教育附加费。

项目成本预测表

单位：万元

年度	工资及福利费	燃料和动力费用	药剂费	污泥处置费	其他管理费用	维护维修费	合计
2027年	247.50	397.86	95.18	84.61	238.16	209.40	1,272.71
2028年	495.00	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,545.44
2029年	495.00	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,545.44
2030年	495.00	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,545.44
2031年	495.00	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,545.44
2032年	519.75	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,570.19

年度	工资及福利费	燃料和动力费用	药剂费	污泥处置费	其他管理费用	维护维修费	合计
2033年	519.75	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,570.19
2034年	519.75	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,570.19
2035年	519.75	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,570.19
2036年	519.75	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,570.19
2037年	545.74	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,596.18
2038年	545.74	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,596.18
2039年	545.74	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,596.18
2040年	545.74	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,596.18
2041年	545.74	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,596.18
2042年	573.02	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,623.46
2043年	573.02	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,623.46
2044年	573.02	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,623.46
2045年	573.02	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,623.46
2046年	573.02	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,623.46
2047年	601.68	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,652.12
2048年	601.68	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,652.12
2049年	601.68	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,652.12
2050年	601.68	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,652.12
2051年	601.68	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,652.12
2052年	631.76	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,682.20
2053年	631.76	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,682.20
2054年	631.76	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,682.20
2055年	631.76	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,682.20
2056年	631.76	795.73	190.37	169.21	476.32	418.81	2,682.20
2057年	165.84	198.93	47.59	42.30	119.08	104.70	678.44
合计	**16,753.09**	**23,672.96**	**5,663.50**	**5,034.00**	**14,170.52**	**12,459.59**	**77,753.66**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目预期总收入124,594.48万元，预期运营成本77,753.66万元，项目净收益46,840.82万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目拟发行专项债券16,000.00万元，本次拟发行专项债券15,700.00万元，未来拟申请发行300.00万元；根据2026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年预测利率为2.55%，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。

岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	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
岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目	2026.10	-	15,700.00	-	15,700.00	-	-
	2027.03	15,700.00	300.00	-	16,000.00	-	-
	2027.04	16,000.00	-	-	16,000.00	200.18	200.18
	2027.09	16,000.00	-	-	16,000.00	3.83	3.83
	2027.10	16,000.00	-	-	16,000.00	200.18	200.18
	2028	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2029	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00

	2030	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2031	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2032	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2033	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2034	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2035	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2036	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2037	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2038	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2039	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2040	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2041	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2042	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2043	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2044	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2045	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2046	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2047	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2048	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2049	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2050	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2051	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2052	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2053	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2054	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2055	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2056.03	16,000.00	-	-	16,000.00	3.83	3.83
	2056.04	16,000.00	-	-	16,000.00	200.18	200.18
	2056.09	16,000.00	-	-	16,000.00	3.83	3.83
	2056.10	16,000.00	-	15,700.00	300.00	200.18	15,900.18
	2057.03	300.00	-	300.00	-	3.83	303.83

	合计	**-**	**16,000.00**	**16,000.00**	**-**	**12,240.00**	**28,240.00**

（三）项目融资平衡情况

岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目偿债资金来源为污水处理收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 46,840.82 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.66。

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
岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目	46,840.82	16,000.00	28,240.00	1.66

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.66	2.10
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.93	1.66	1.38

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.22，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.38，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	建设期			运营期							
			2025年	2026年	2027年1-6月	2027年7-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	**现金流入**	**152,921.98**	**1,422.90**	**19,712.26**	**7,192.34**	**2,094.02**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**
1	资本金流入	12,327.50	1,422.90	4,012.26	6,892.34								
2	融资资金流入	16,000.00		15,700.00	300.00								
3	运营期现金流入	124,594.48				2,094.02	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05
二	**现金流出**	**134,120.98**	**1,422.90**	**19,712.26**	**7,192.34**	**1,476.71**	**2,953.44**	**2,953.44**	**2,953.44**	**2,953.44**	**2,978.19**	**2,978.19**	**2,978.19**
1	建设期资金流出	28,127.33	1,422.90	19,712.26	6,992.17								
2	运营期资金流出	77,753.66				1,272.71	2,545.44	2,545.44	2,545.44	2,545.44	2,570.19	2,570.19	2,570.19
3	融资还本付息	28,240.00			200.18	204.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
三	**现金净流量**	**18,801.00**				**617.31**	**1,234.61**	**1,234.61**	**1,234.61**	**1,234.61**	**1,209.86**	**1,209.86**	**1,209.86**
四	**期末累计现金结存**					**617.31**	**1,851.92**	**3,086.53**	**4,321.14**	**5,555.75**	**6,765.61**	**7,975.47**	**9,185.33**

续上表:

序号	项目	运营期										
		2035年	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**	**2041年**	**2042年**	**2043年**	**2044年**	**2045年**
一	**现金流入**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05
二	**现金流出**	**2,978.19**	**2,978.19**	**3,004.18**	**3,004.18**	**3,004.18**	**3,004.18**	**3,004.18**	**3,031.46**	**3,031.46**	**3,031.46**	**3,031.46**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	2,570.19	2,570.19	2,596.18	2,596.18	2,596.18	2,596.18	2,596.18	2,623.46	2,623.46	2,623.46	2,623.46
3	融资还本付息	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
三	**现金净流量**	**1,209.86**	**1,209.86**	**1,183.87**	**1,183.87**	**1,183.87**	**1,183.87**	**1,183.87**	**1,156.59**	**1,156.59**	**1,156.59**	**1,156.59**
四	**期末累计现金结存**	**10,395.19**	**11,605.05**	**12,788.92**	**13,972.79**	**15,156.66**	**16,340.53**	**17,524.40**	**18,680.99**	**19,837.58**	**20,994.17**	**22,150.76**

续上表:

序号	项目	运营期											
		2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
一	**现金流入**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**4,188.05**	**1,047.01**
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	4,188.05	1,047.01
二	**现金流出**	**3,031.46**	**3,060.12**	**3,060.12**	**3,060.12**	**3,060.12**	**3,060.12**	**3,090.20**	**3,090.20**	**3,090.20**	**3,090.20**	**18,790.20**	**982.26**
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	2,623.46	2,652.12	2,652.12	2,652.12	2,652.12	2,652.12	2,682.20	2,682.20	2,682.20	2,682.20	2,682.20	678.44
3	融资还本付息	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	16,108.00	303.82
三	**现金净流量**	**1,156.59**	**1,127.93**	**1,127.93**	**1,127.93**	**1,127.93**	**1,127.93**	**1,097.85**	**1,097.85**	**1,097.85**	**1,097.85**	**-14,602.15**	**64.75**
四	**期末累计现金结存**	**23,307.35**	**24,435.28**	**25,563.21**	**26,691.14**	**27,819.07**	**28,947.00**	**30,044.85**	**31,142.70**	**32,240.55**	**33,338.40**	**18,736.25**	**18,801.00**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是岳阳市住房和城乡建设局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是岳阳市城乡建设事务中心，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是岳阳市城乡建设事务中心，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券岳阳市中心城区南津港污水处理厂及配套污水管网等设施更新改造项目融资平衡方案》之盖章页）

岳阳市财政局

岳阳市住房和城乡建设局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目
融资平衡方案

岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目拟发行2026年湖南省政府专项债券15,700.00万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称：	岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	28,475.55万元
本次发行金额：	15,700.00万元
专项债券总需求：	16,000.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	岳阳市住房和城乡建设局
项目申请单位：	岳阳市城乡建设事务中心
资产持有单位：	岳阳市城乡建设事务中心

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳，古称“巴陵”、又名“岳州”，湖南省地级市，第二大经济体，长江中游城市群重要成员，湖南省域副中心城市。岳阳建城始于公元前505年，是一座有着2500多年悠久历史的文化名城，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名。岳阳位于江南洞庭湖之滨，依长江、纳三湘四水，江湖交汇，不仅是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地，且是长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。

岳阳是湖南唯一的国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。岳阳港是长江沿岸的中转型国际集装箱大港、国务院批准的启运港，并与港澳台、日韩、东盟、澳大利亚等地区、国家有定期海运直达航线和远洋接力航线，设有国家综合保税区。

岳阳市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	4,841.78	5,127.66	5,386.88
居民人均可支配收入（元）	35202	36836	38534
一般公共预算收入	200.15	200.52	207.10
政府性基金收入	271.95	207.86	239.04
其中：国有土地出让收入	178.01	143.26	66.19
政府性基金支出	330.88	282.00	334.09
其中：国有土地出让相关支出	145.84	116.47	105.64

岳阳市本级 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	90.45	84.98	89.52
政府性基金收入	111.87	75.56	68.83
其中：国有土地出让收入	99.57	71.29	18.55
政府性基金支出	141.04	100.61	116.39
其中：国有土地出让相关支出	63.70	55.08	38.70

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及岳阳市财政局提供

（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	批复文件
岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目	1、项目总投资 28,475.55 万元。 2、建设地点：罗家坡污水处理厂及王家河东岸主要市政道路下方。 3、建设期：22 个月，2025 年 9 月至 2027 年 6 月。	对 10 万 m³/d 罗家坡污水处理厂提标改造。其中，一期设施：更新微孔曝气群 54 套，污泥回流泵、加药泵各 2 台，调节堰门 4 台；浓缩压滤机 2 台，絮凝剂制备装置 1 套，石英砂滤料加装 187.2m³。二期设施：更新吸沙泵、膜格栅电机各 1 台，高压冲洗泵、电动闸门各 2 台，曝气管 2176 根，紫外灯管 96 根，对夹蝶阀 4 套，风机 2 套，滤板 12 块，膜组件 60 套，液位计及传感器各 5 套；（2）更新配套污水主干管网 DN600 管道 262m，DN500 管道 972m，DN400 管道 6856m，DN300 管道 78m，DN200 管道 11m；（3）修复配套污水主干管网 DN1600 管道 46m，DN800 管道 4764m，DN600 管道	1、岳阳市发展和改革委员会《关于岳阳市中心城区罗家坡片区污水处理提质增效及污水管网改扩建工程可行性研究报告的批复》（岳发改审〔2024〕45 号）； 2、岳阳市发展和改革委员会《关于调整岳阳市中心城区罗家坡片区污水处理提质增效及污水管网改扩建工程名称、建设内容和总投资估算的批复》（岳发改审〔2024〕90 号）； 3、《关于调整岳阳市中心城区罗家坡片区污水处理提质增效及污水管网改扩建工程初步设计批复内容的批复》（岳建初审字〔2024〕47 号）； 4、《关于岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目概算总投资的批复》（岳发改概审〔2026〕37 号）； 5、岳阳市自然资源和规划局岳阳经济开发区分局《关于“岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目”免办建设用地规划许可和建设工程规划许可的情况说明》； 6、岳阳市生态环境局经济技术开发区分局《关于对〈关于请求支持办理岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目相关手续的函〉的复函》； 7、《建筑工程施工许可证》（编号：430600202500010102）

		3958m，DN400 管道742m。	

岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目已经通过湖南人和人（岳阳）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

项目的贡献在于改善城市雨污水管理系统，提升城市排水和防洪能力，减少环境污染，从而提高城市居住环境质量和市民生活标准。这些非直接的经济贡献对城市的可持续发展和市民福祉具有重要意义。项目的实施将有助于减少环境污染治理的成本，降低因水灾等自然灾害造成的经济损失，提高城市整体的生活质量，从而吸引更多的投资和人才。此外，项目还将促进相关产业的发展，如环保设备制造、工程建设等，间接为经济增长做出贡献。在宏观层面上，该项目将对国家和地区的经济发展产生积极影响。通过改善水环境治理和基础设施，项目将提升城市的综合竞争力，有助于吸引更多的商业和投资活动。此外，改善的城市环境将提升居民的生活质量，有助于创造一个更健康、更宜居的城市环境，从而提升整体社会福祉。项目的实施将直接推动环保、建筑和工程服务等相关产业的发展。在区域经济层面，项目将改善特定地区的水环境质量，从而提高该区域的房地产价值、促进旅游业和商业活动，改善地区就业状况。

（二）社会效益分析

项目通过升级处理工艺、更新老旧管网、推进雨污分流，显著提升污水收集与处理效能，大幅削减入洞庭湖、长江的污染物排放，有效改善城区水系水质，消除黑臭水体隐患，筑牢区域生态安全屏障；同时解决管网渗漏、污水溢流、异味扰民等问题，改善居民居住环境与公共卫生条件，切实提升群众生活幸福感与获得感；该项目还完善了城市市政基础设施体系，增强中心城区水环境承载力与防洪排涝能力，助力城市宜居品质与综合竞争力提升，施工及运营阶段可带动本地就业、促进环保产业发展，强化公众生态环保意识，彰显政府公共服务担当，为岳阳生态文明建设与绿色可持续发展提供坚实支撑，实现生态效益、民生福祉与社会长远发展的有机统一。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目经岳阳市发展和改革委员会立项审批，批复文件《关于岳阳市中心城区罗家坡片区污水处理提质增效及污水管网改扩建工程可行性研究报告的批复》（岳发改审〔2024〕45号）。

2、前期工作开展情况

项目已取得岳阳市发展和改革委员会《关于调整岳阳市中心城区罗家坡片区污水处理提质增效及污水管网改扩建工程名称、建设内容和总投资估算的批复》（岳发改审〔2024〕90号）、

《关于调整岳阳市中心城区罗家坡片区污水处理提质增效及污水管网改扩建工程初步设计批复内容的批复》(岳建初审字〔2024〕47号）、《关于岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目概算总投资的批复》（岳发改概审〔2026〕37号）、岳阳市自然资源和规划局岳阳经济开发区分局《关于“岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目”免办建设用地规划许可和建设工程规划许可的情况说明》、岳阳市生态环境局经济技术开发区分局《关于对〈关于请求支持办理岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目相关手续的函〉的复函》《建筑工程施工许可证》（编号:430600202500010102）等审批文件。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为财政资金/自有资金及专项债券。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，项目本年度专项债券资金需求15,700.00万元在合理范围内。

（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：

项目绩效目标表

项目名称	岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目	
主管部门	岳阳市住房和城乡建设局	
项目资金（万元）	资金总额：28,475.55 万元	
	一、政府专项债券资金：16,000.00 万元	
	二、其他资金：12,475.55 万元	
项目实施进度计划	开始时间	完成时间
	2025 年 9 月	2027 年 6 月
项目绩效目标	对 10 万 m^3/d 罗家坡污水处理厂提标改造。其中，一期设施：更新微孔曝气群 54 套，	

	污泥回流泵、加药泵各 2 台，调节堰门 4 台；浓缩压滤机 2 台，絮凝剂制备装置 1 套，石英砂滤料加装 187.2m³。二期设施：更新吸沙泵、膜格栅电机各 1 台，高压冲洗泵、电动闸门各 2 台，曝气管 2176 根，紫外灯管 96 根，对夹蝶阀 4 套，风机 2 套，滤板 12 块，膜组件 60 套，液位计及传感器各 5 套；（2）更新配套污水主干管网 DN600 管道 262m，DN500 管道 972m，DN400 管道 6856m，DN300 管道 78m，DN200 管道 11m;（3）修复配套污水主干管网 DN1600 管道 46m，DN800 管道 4764m，DN600 管道 3958m，DN400 管道 742m。				
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	污水处理厂提标改造	10 万 m³/d	10 万 m³/d
			更新污水主干管网	8,179m	8,179m
			修复污水主干管网	9,510m	9,510m
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	建设工期	22 个月	不超过 22 个月
		成本指标	成本控制	28,475.55 万元	不超过 28,475.55 万元
		经济效益指标	减少治理成本	减少环境污染治理的成本，降低因水灾等自然灾害造成的经济损失，提高城市整体的生活质量，从而吸引更多的投资和人才	
			促进相关产业发展	促进相关产业的发展，如环保设备制造、工程建设等，间接为经济增长做出贡献	
			增加就业岗位	项目的建设和运营将为当地创造众多工作机会，促进当地经济增长	
		社会效益指标	提升居民生活质量	改善的城市环境将提升居民的生活质量，有助于创造一个更健康、更宜居的城市环境，从而提升整体社会福祉	
			提升城市竞争力	通过改善水环境治理和基础设施，项目将提升城市的综合竞争力，有助于吸引更多的商业和投资活动	
		生态效益指标	流域水质改善	有效削减 COD、氨氮等水体污染物入河量，显著提升周边河湖地表水水质水平	
			水土环境保育	消除污水直排与管网渗漏隐患，减少地表水、地下水污染，保障区域水土生态安全	
			水生态系统修复	优化水体生境条件，恢复水域生物栖息环境，维护流域水生生物多样性	

		可持续影响指标	促进可持续发展	通过污水处理厂提质与管网系统升级，实现污水治理设施长期稳定高效运行，持续削减水体污染物、巩固水环境治理成效，长效支撑区域水生态保护与城市绿色低碳可持续发展	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

2、湘建价〔2020〕56 号文《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》；

3、湖南省建筑工程概算定额（2001）、2020 年《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》、2020 年《湖南省安装工程消耗量标准》、2020 年《湖南省市政工程消耗量标准》、2020 年《湖南省园林绿化工程消耗量标准》及其解释文件、交底学习资料等;

4、湖南省住建厅湘建价〔2019〕130 号文《关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》；

5、湘建价〔2022〕146 号《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编（2022 年度第一期）》的通知;

6、湘建建〔2019〕146号关于印发《湖南省建筑工人实名制管理办法实施细则（试行）》；

7、《市政工程设计概算编制办法》；

8、《建设项目设计概算编审规程》；

9、《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》;

10、材料价格按照2024年岳阳市《岳阳工程造价》第1期发布的材料预算价格，缺项材料参照市场价;

11、财建〔2016〕504号《基本建设项目建设成本管理规定》;

12、湘监协〔2016〕2号《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》；

13、湘价房字〔2000〕95号关于《湖南建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知、计价格〔1999〕1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》；

14、计价格〔2002〕10号《工程勘察设计收费管理规定》；

15、《湖南建设工程造价管理协会文件》湘建价协〔2016〕25号;

16、人工费根据湘建价建〔2024〕20号文件，人工费指数按0.92计算;

17、保监〔2005〕22 号关于开发《水土保持咨询服务费用计列》的指导意见;

18、工程勘察费取建筑安装工程费的 0.8%;

19、场地准备及临时设施费取建筑安装工程费的 1%;

20、工程保险费取建筑安装工程费的 0.4%。

项目总概算详细情况如下:

建设项目名称：岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目　　单位：　万元　　第 1 页　共 2 页

序号	概算编号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	合计	其中：引进部分		占总投资比例（%）
							美元	折合人民币	
1		工程费用	18760.22		4226.26	22986.48			82.46
1.1		罗家坡二期污水厂设备更新改造			3889.43	3889.43			13.95
1.2		罗家坡一期污水厂设备更新改造	184.16		336.83	520.99			1.87
1.3		巴陵东路污水管网建设工程	3450.31			3450.31			12.38
1.4		东小路污水管网建设工程	205.56			205.56			0.74
1.5		旭园路污水管网建设工程	3279.53			3279.53			11.76
1.6		科技路污水管网建设工程	896.93			896.93			3.22
1.7		大桥河路污水管网建设工程	571.73			571.73			2.05
1.8		青年东路支路污水管网建设工程	224.65			224.65			0.81
1.9		海螺东巷污水管网建设工程	163.71			163.71			0.59
1.10		大桥河路(巴陵东路以北)污水管网建设工程	903.87			903.87			3.24
1.11		黎家垄路污水管网建设工程	318.04			318.04			1.14
1.12		王家畈路污水管网建设工程	713.38			713.38			2.56
1.13		兴业路污水管网建设工程	635.70			635.70			2.28
1.14		污水主次干管修复工程	7212.65			7212.65			25.87
1.15		设备购置费							
2		工程建设其他费用				2355.13			8.45
3		预备费				2534.16			9.09

建设项目名称：岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目　　单位：万元　　第 2 页　共 2 页

序号	概算编号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	合计	其中：引进部分		占总投资比例（%）
							美元	折合人民币	
3.1		基本预备费				1267.08			4.45
3.2		价差预备费				1267.08			4.45
4		固定资产投资方向调节税							
5		建设期贷款利息				599.79			2.11
6		铺底流动资金							
7		静态总投资				26608.68			93.44
8		动态总投资				28475.55			100
9		建设项目概算总投资				28475.55			100

本次拟发行专项债券资金不用于不用于无收益部分。

岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目总投资 28,475.55 万元，2026 年投入金额 18,289.61 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年
岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目	28,475.55	2,181.36	18,289.61	8,004.58

2026 年度，岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目	投资金额	189.61	200.00	200.00	250.00	250.00	250.00
	其中：专项债券金额						

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目	投资金额	250.00	250.00	250.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	**18,289.61**
	其中：专项债券金额				5,300.00	5,200.00	5,200.00	**15,700.00**

（二）项目资金筹措方案

岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目的资金来源主要为资本金12,475.55万元、政府专项债券资金16,000.00万元。项目总投资28,475.55万元，其中：用于项目支出的资本金12,475.55万元，占投资总额的56.19%；拟申请发行政府专项债券资金16,000.00万元，本次拟申请发行15,700.00万元，未来拟继续申请发行300.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目	28,475.55	12,475.55	-	15,700.00	-	300.00	-	-	30

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目收益主要来源于污水处理收入。

1、污水处理厂处理规模分析

（1）参数确定

根据《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）、《岳阳市中心城区总体规划》（2008-2030年）（2017年修订）、《岳

阳市中心城区排水专项规划》（修编）（2016~2030），《岳阳市中心城区排水与污水处理专项规划（2025-2035 年）》。污水量预测指标参数确定为:

1）单位人口综合用水量指标

《岳阳市中心城区排水专项规划》（修编）（2016~2030）中明确，2030 年岳阳市中心城区人均高日综合用水指标为 500L/人·d，与《岳阳市城市总体（2008-2030）（2017 年修订）中确定的人均综合用水指标一致。

2）城市综合生活污水排放系数

根据《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）的规定，城市综合生活污水排放系数为 80%~90%，根据相关规划及片区已批规划，该区域综合污水排放系数取 0.85。综上所述，为方便计算，城市综合污水量指标为城市污水系统的污水量指标，通过计算人均综合污水量指标，取 425L/人·d。

3）污水收集率

污水收集率。由于产生的污水量 100%进入城市污水系统是较难实现的，所以规划还要考虑污水收集率，污水收集率与污水收集系统的完善程度等因素相关，由于污水管网建设是逐步完善的，因此近、远期的收集率不同。考虑到岳阳中心城区的建设力度大，本次规划污水收集率近期取 95%，远期取 100%。

（2）污水量预测

根据《岳阳市中心城区排水与污水处理专项规划（2025-2035年）》，岳阳市污水分区分为南津港污水分区、马壕污水分区、临港污水分区、罗家坡污水分区、黄梅港污水分区和湖滨污水分区6个一级污水分区。规划污水各分区的污水量预测结果见下表。

规划污水量预测一览表

序号	纳污区名称	对应服务人口（万口）	分区内对应规划面积		规划污水量预测（万 m^3/d）			初期雨水量（万 m^3）	现状调整平季规模（万 m^3）	建议控制控制（万 m^3）
			2035年规划服务面积（lm）	2035年污水量预测	人均污水量指标标		单位建设用地指标法			
					平季污水量	雨季污水量				
1	南津港	32.61	1671.18	1501.89	13.86	0.67	7.21	0.67	13.86	17
2	马濠	21.14	2255.74	2130.35	8.98	0.90	10.23	0.90	10.23	10
3	临港	10.09	5547.15	4362.09	2.83	2.22	20.94	2.22	2.83	8
4	罗家坡	14.20	6564.07	5124.95	6.52	2.63	24.60	2.63	6.52	10
5	湖滨	5.46	2968.22	1428.18	1.86	1.19	6.86	1.19	1.86	2. 5
6	黄梅港	4.70	1181.22	586.58	2.23	0.47	2.82	0.47	2.82	8
9	合计	88.21	20187.58	15134.04	36.29	8.08	72.64	8.08	38.12	45.5

根据《规划污水量预测一览表》可知，罗家坡片区2035年对应服务人口预测为14.20万人，根据人均用水量指标计算预测纳污区旱季平均日污水量规模为6.52万 m^3/d，雨季平均日污水量规模为2.63万 m^3/d，污水处理规划控制规模为10万 m^3/d。

（3）工程建设规模

目前本区域核心污水处理设施为罗家坡污水处理厂，规划设计总处理规模为10万 m^3/d，根据片区污水规划控制规模并结合

实际情况，确定罗家坡污水处理厂更新改造项目设计规模保持原规模不变依然为 10 万 m^3/d。

该污水处理厂是片区内唯一综合性市政污水处理厂，承担全域范围内生活污水及配套生产废水的集中收集、处理与达标排放工作，无其他规模化备用污水处理场站，区域污水处理高度依赖该厂区。

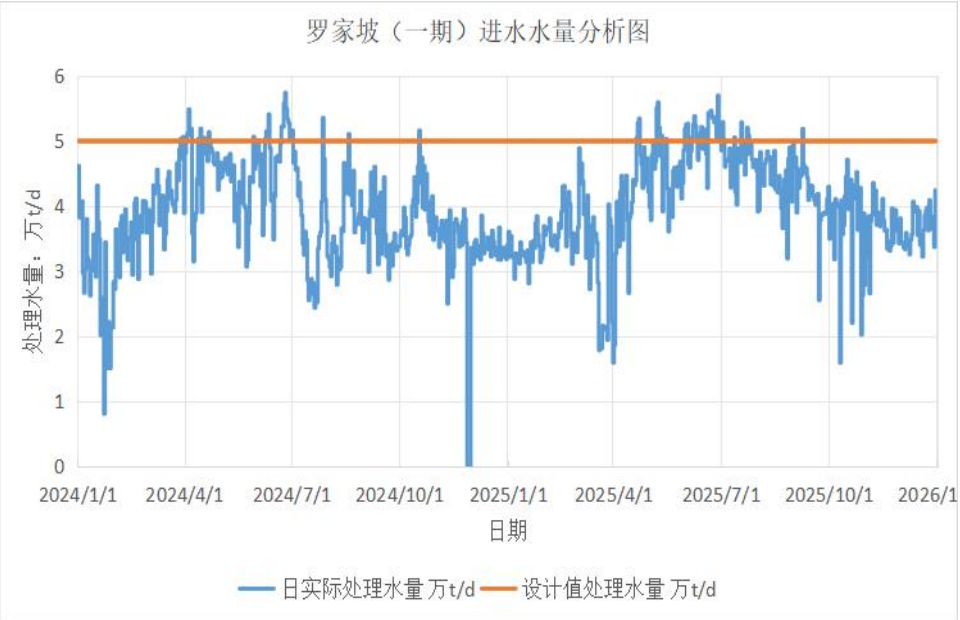
罗家坡污水处理厂分为一期、二期两大功能单元，厂区已投入运营多年，由于长期处于高负荷运行状态，设备老化、零部件损耗、工艺适配性不足等问题集中暴露，导致厂区名义处理规模 10 万 m^3/d，但实际有效稳定处理能力低于设计值，无法足额承接区域日均污水产生量；同时厂区处理工艺受限、出水水质难以适配现行环保排放标准，区域污水处理刚需缺口逐步扩大；除此之外，雨季汛期雨水混流、管网淤积破损导致污水外溢、地下水倒灌等问题，进一步加剧污水处理系统运行负荷，提升了设施升级改造与管网更新修复的迫切性。

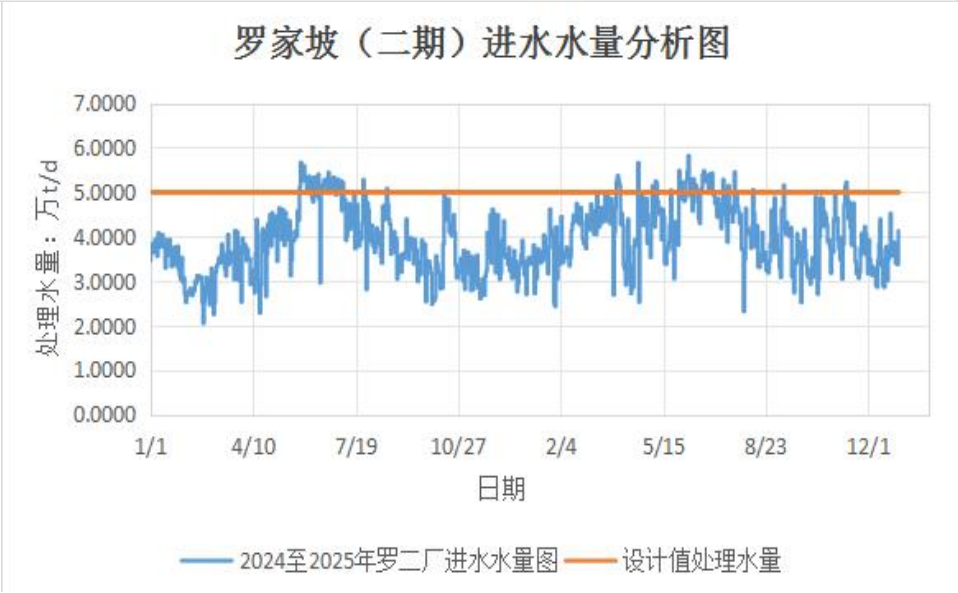
本项目通过“厂区设备提效+管网提质增效”双向并举的方式，全方位填补区域污水处理供需缺口，恢复厂区设计处理能力，保障污水处理系统常态化平稳运行，夯实区域污水治理基础。

2、项目预期收入测算分析

罗家坡污水处理厂总规模为 10 万 m³/d，其中一期处理规模为 5.0 万 m³/d，采用 A2/O 工艺+高效沉淀池+V 型滤池的处理工艺，出水达到设计要求《城镇污水处理厂污染物排放标准》中的一级 A 标准；罗家坡二期处理规模为 5.0 万 m³/d，采用 A2/O 工艺+MBR 膜处理工艺，出水水质执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准。

根据谨慎性原则，本项目污水收入仅按照罗家坡污水处理厂现状平均进水量进行测算。根据罗家坡污水处理厂（一期）和（二期）2024 年 1 月—2025 年 12 月的进水水量统计分析可知，现状罗家坡污水处理厂（一期）最大进水量为 5.74 万吨/天，最小进水量 1.59 万吨/天，平均进水量为 3.64 万吨/天；（二期）最大进水量 5.82 万吨/天，最小进水量为 2.06 万吨/天，平均进水量为 3.94 万吨/天。本次采用一期、二期的平均进水量之和即 7.58 万吨/天进行计算。日进水量统计图见下图。





依据岳阳市发展和改革委员会《关于切实推进全市城乡污水处理费改革工作的通知》（岳发改委价服〔2019〕25号）、《关于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复》（岳发改委价商〔2016〕454号）、《关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和

水资源费征收标准的通知》（岳发改委价服〔2015〕615号）、《关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知》（岳发改价费〔2021〕216号）等文件，岳阳市城区污水处理费公示如下，其中居民生活污水处理费为1.1元/m³，非居民污水处理费为1.8元/m³，特种用水污水处理费为2元/m³。同时明确“污水处理费属于政府非税收入，应全额上缴地方国库，纳入地方政府性基金预算管理，实行专款专用。”根据《湖南省政府专项债债券管理暂行办法》对专项债券还款来源的定义为“以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券。”故上述污水处理服务费可以作为本项目专项债券资金的还款来源。本项目污水处理厂主要处理生活污水，污水处理费按照1.1元/m³计算，使用率按90%估算。



岳阳市水务集团有限公司
Yueyang Water Group Co.,Ltd

水润千家　情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表　　单位：元/立方米

水价类型	项　目	水　价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合　计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会《关于切实推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知》（岳发改委价服[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会《关于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复》（岳发改委价商[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会《关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知》（岳发改委价服[2015]615号）
4、岳阳市发展和改革委员会《关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知》（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准：城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实超人数核增，每超一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施“一户一表，抄表到户”的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价，对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内含：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。

项目收入预测表

单位：万元

年度	污水处理收入	合计
2027 年	1,826.02	1,826.02
2028 年	2,739.03	2,739.03
2029 年	2,739.03	2,739.03
2030 年	2,739.03	2,739.03
2031 年	2,739.03	2,739.03
2032 年	2,739.03	2,739.03
2033 年	2,739.03	2,739.03
2034 年	2,739.03	2,739.03
2035 年	2,739.03	2,739.03
2036 年	2,739.03	2,739.03
2037 年	2,739.03	2,739.03

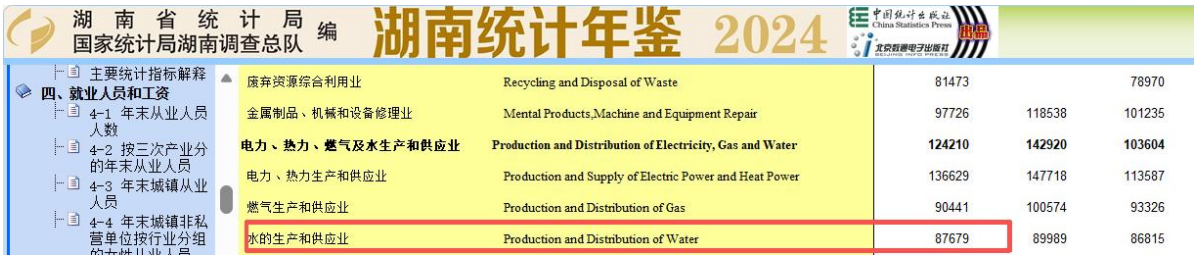
年度	污水处理收入	合计
2038 年	2,739.03	2,739.03
2039 年	2,739.03	2,739.03
2040 年	2,739.03	2,739.03
2041 年	2,739.03	2,739.03
2042 年	2,739.03	2,739.03
2043 年	2,739.03	2,739.03
2044 年	2,739.03	2,739.03
2045 年	2,739.03	2,739.03
2046 年	2,739.03	2,739.03
2047 年	2,739.03	2,739.03
2048 年	2,739.03	2,739.03
2049 年	2,739.03	2,739.03
2050 年	2,739.03	2,739.03
2051 年	2,739.03	2,739.03
2052 年	2,739.03	2,739.03
2053 年	2,739.03	2,739.03
2054 年	2,739.03	2,739.03
2055 年	2,739.03	2,739.03
2056 年	2,739.03	2,739.03
2057 年	456.51	456.51
合计	**81,714.40**	**81,714.40**

（二）项目预期成本预测

岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目的主要成本包括员工工资及福利费、燃料及动力费、药剂费、污泥处置费、维护维修费、其他管理费用。

（1）员工工资及福利费

根据本项目运营实际需要，项目劳动定员生产服务人员共计45人。参照《湖南统计年鉴2024》，结合当地工资水平及行业工资水平，谨慎考虑实际情况，本项目员工及福利费按9万元/年计算，项目运营期内，人员工资及福利费每五年上涨5%。



（2）燃料及动力费

参照湖南省内同类型的污水处理项目，本项燃料动力费按照经营收入的19%计算。

序号	项目	燃料动力费
1	娄底市第三污水处理厂及配套管网工程	经营收入的16.89%
2	衡山县第二污水处理厂扩建项目	经营收入的17.24%
3	汝城县第二污水处理厂及配套污水主干管网提标改造项目	经营收入的18.64%

（3）药剂费

参照湖南省内同类型的污水处理项目，本项目药剂费单价按0.045元/m^3计算。

序号	项目	原料费
1	娄底市第三污水处理厂及配套管网工程	0.025元/m^3
2	衡山县第二污水处理厂扩建项目	0.045元/m^3
3	汝城县第二污水处理厂及配套污水主干管网提标改造项目	0.0172元/m^3

（4）污泥处置费

参照湖南省内同类型的污水处理项目，本项目污泥处置及外

运费按以下项目的最大值 0.04 元/m³计算。

序号	项目	原料费
1	娄底市第三污水处理厂及配套管网工程	0.0343 元/m³
2	衡山县第二污水处理厂扩建项目	0.040 元/m³
3	汝城县第二污水处理厂及配套污水主干管网提标改造项目	0.030 元/m³

（5）维护维修费

主要为项目基础设施维护维修，包括设备设施维修、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）固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

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

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

（6）其他管理费用

本项目其他管理费主要为人员办公物资购置、劳动保护、运输费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 5%暂估。

（7）增值税、税金及附加

1）增值税及附加

根据《中华人民共和国增值税法》的规定，项目税率如下:

销项税额:根据《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第40号），“四、纳税人从事《目录》2.15“污水处理厂出水、工业排水（矿井水）、生活污水、垃圾处理厂渗透（滤）液等”项目、5.1“垃圾处理、污泥处理处置劳务”、5.2“污水处理劳务”项目……可选择适用免征增值税政策”。

进项税额：工程费用增值税税率按9%、工程建设其他费用按6%、燃料及动力的增值税率按13%、药剂费用的增值税率按13%、污泥处置费的增值税率按6%、维修费按9%，其他成本费用按适用税率进行计算进项。

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

增值税附加：按照增值税的7%计提城建税，按5%计提教育附加费。

项目成本预测表

单位：万元

年度	工资及福利费	燃料和动力费用	药剂费	污泥处置费	修理费	其他管理费用	合计
2027 年	270.00	346.94	83.00	73.78	92.92	91.30	957.94
2028 年	405.00	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,436.92
2029 年	405.00	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,436.92
2030 年	405.00	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,436.92
2031 年	405.00	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,436.92
2032 年	425.25	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,457.17
2033 年	425.25	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,457.17
2034 年	425.25	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,457.17
2035 年	425.25	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,457.17
2036 年	425.25	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,457.17
2037 年	446.51	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,478.43
2038 年	446.51	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,478.43
2039 年	446.51	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,478.43
2040 年	446.51	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,478.43
2041 年	446.51	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,478.43
2042 年	468.84	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,500.76
2043 年	468.84	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,500.76
2044 年	468.84	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,500.76
2045 年	468.84	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,500.76
2046 年	468.84	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,500.76
2047 年	492.28	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,524.20
2048 年	492.28	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,524.20
2049 年	492.28	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,524.20
2050 年	492.28	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,524.20
2051 年	492.28	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,524.20
2052 年	516.89	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,548.81
2053 年	516.89	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,548.81
2054 年	516.89	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,548.81
2055 年	516.89	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,548.81

年度	工资及福利费	燃料和动力费用	药剂费	污泥处置费	修理费	其他管理费用	合计
2056 年	516.89	520.42	124.50	110.67	139.38	136.95	1,548.81
2057 年	90.46	86.74	20.75	18.44	23.23	22.83	262.45
合计	**13,729.31**	**15,525.86**	**3,714.25**	**3,301.65**	**4,158.17**	**4,085.68**	**44,514.92**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目预期总收入81,714.40万元，预期运营成本44,514.92万元，项目净收益36,608.68万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目拟发行专项债券16,000.00万元，本次拟发行专项债券15,700.00万元，未来拟申请发行300.00万元；根据2026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年预测利率为2.55%，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。

岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	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

岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目	2026.10	-	15,700.00	-	15,700.00	-	-
	2027.03	15,700.00	300.00	-	16,000.00	-	-
	2027.04	16,000.00	-	-	16,000.00	200.18	200.18
	2027.09	16,000.00	-	-	16,000.00	3.83	3.83
	2027.10	16,000.00	-	-	16,000.00	200.18	200.18
	2028	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2029	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2030	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2031	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2032	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2033	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2034	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2035	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2036	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2037	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2038	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2039	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2040	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2041	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2042	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2043	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2044	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2045	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2046	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2047	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2048	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2049	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2050	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2051	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2052	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2053	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00

	2054	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2055	16,000.00	-	-	16,000.00	408.00	408.00
	2056.03	16,000.00	-	-	16,000.00	3.83	3.83
	2056.04	16,000.00	-	-	16,000.00	200.18	200.18
	2056.09	16,000.00	-	-	16,000.00	3.83	3.83
	2056.10	16,000.00	-	15,700.00	300.00	200.18	15,900.18
	2057.03	300.00	-	300.00	-	3.83	303.83
	合计	**-**	**16,000.00**	**16,000.00**	**-**	**12,240.00**	**28,240.00**

（三）项目融资平衡情况

岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目偿债资金来源为污水处理收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 36,608.68 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32。

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
岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目	36,608.68	16,000.00	28,240.00	1.32

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（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	1.03	1.32	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.47	1.32	1.16

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.03，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.16，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	建设期			运营期			
			前期投入	2026 年	2027 年 1-6 月	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年
一	**现金流入**	**110,189.95**	**2,181.36**	**18,289.61**	**8,004.58**	**1,826.02**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**
1	资本金流入	12,475.55	2,181.36	2,589.61	7,704.58				
2	融资资金流入	16,000.00		15,700.00	300.00				
3	运营期现金流入	81,714.40				1,826.02	2,739.03	2,739.03	2,739.03
二	**现金流出**	**101,028.38**	**2,181.36**	**18,289.61**	**8,004.58**	**1,160.03**	**1,844.92**	**1,844.92**	**1,844.92**
1	建设期资金流出	28,273.46	2,181.36	18,289.61	7,802.49				
2	运营期资金流出	44,514.92				957.94	1,436.92	1,436.92	1,436.92
3	融资还本付息	28,240.00			202.09	202.09	408.00	408.00	408.00
三	**现金净流量**	**9,161.57**				**665.99**	**894.11**	**894.11**	**894.11**
四	**期末累计现金结存**					**665.99**	**1,560.10**	**2,454.21**	**3,348.32**

续上表:

序号	项目	运营期								
		2031 年	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**
一	**现金流入**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03
二	**现金流出**	**1,844.92**	**1,865.17**	**1,865.17**	**1,865.17**	**1,865.17**	**1,865.17**	**1,886.43**	**1,886.43**	**1,886.43**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	1,436.92	1,457.17	1,457.17	1,457.17	1,457.17	1,457.17	1,478.43	1,478.43	1,478.43
3	融资还本付息	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
三	**现金净流量**	**894.11**	**873.86**	**873.86**	**873.86**	**873.86**	**873.86**	**852.60**	**852.60**	**852.60**
四	**期末累计现金结存**	**4,242.43**	**5,116.29**	**5,990.15**	**6,864.01**	**7,737.87**	**8,611.73**	**9,464.33**	**10,316.93**	**11,169.53**

续上表:

序号	项目	运营期								
		2040 年	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**
一	**现金流入**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03
二	**现金流出**	**1,886.43**	**1,886.43**	**1,908.76**	**1,908.76**	**1,908.76**	**1,908.76**	**1,908.76**	**1,932.20**	**1,932.20**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	1,478.43	1,478.43	1,500.76	1,500.76	1,500.76	1,500.76	1,500.76	1,524.20	1,524.20
3	融资还本付息	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
三	**现金净流量**	**852.60**	**852.60**	**830.27**	**830.27**	**830.27**	**830.27**	**830.27**	**806.83**	**806.83**
四	**期末累计现金结存**	**12,022.13**	**12,874.73**	**13,705.00**	**14,535.27**	**15,365.54**	**16,195.81**	**17,026.08**	**17,832.91**	**18,639.74**

续上表:

序号	项目	运营期								
		2049 年	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**	**2057 年**
一	**现金流入**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**2,739.03**	**456.51**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	2,739.03	456.51
二	**现金流出**	**1,932.20**	**1,932.20**	**1,932.20**	**1,956.81**	**1,956.81**	**1,956.81**	**1,956.81**	**17,656.81**	**566.27**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	1,524.20	1,524.20	1,524.20	1,548.81	1,548.81	1,548.81	1,548.81	1,548.81	262.45
3	融资还本付息	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	16,108.00	303.82
三	**现金净流量**	**806.83**	**806.83**	**806.83**	**782.22**	**782.22**	**782.22**	**782.22**	**-14,917.78**	**-109.76**
四	**期末累计现金结存**	**19,446.57**	**20,253.40**	**21,060.23**	**21,842.45**	**22,624.67**	**23,406.89**	**24,189.11**	**9,271.33**	**9,161.57**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是岳阳市住房和城乡建设局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是岳阳市城乡建设事务中心，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是岳阳市城乡建设事务中心，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券岳阳市中心城区罗家坡污水处理厂及配套污水管网更新改造项目融资平衡方案》之盖章页）

岳阳市财政局

岳阳市住房和城乡建设局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
岳阳市公共实训基地配套设施项目
融资平衡方案

岳阳市公共实训基地配套设施项目拟发行2026年湖南省政府专项债券2,800.00万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称：	岳阳市公共实训基地配套设施项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	3,970.40万元
本次发行金额：	2,100.00万元
专项债券总需求：	2,800.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	15年
主管部门：	岳阳市公共实训中心
项目申请单位：	岳阳市公共实训中心
资产持有单位：	岳阳市公共实训中心

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳，古称“巴陵”、又名“岳州”，湖南省地级市，第二大经济体，长江中游城市群重要成员，湖南省域副中心城市。岳阳建城始于公元前505年，是一座有着2500多年悠久历史的文化名城，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名。岳阳位于江南洞庭湖之滨，依长江、纳三湘四水，江湖交汇，不仅是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地，且是长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。

岳阳是湖南唯一的国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。岳阳港是长江沿岸的中转型国际集装箱大港、国务院批准的启运港，并与港澳台、日韩、东盟、澳大利亚等地区、国家有定期海运直达航线和远洋接力航线，设有国家综合保税区。

岳阳市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	4,841.78	5,127.66	5,386.88
居民人均可支配收入（元）	35202	36836	38534
一般公共预算收入	200.15	200.52	207.10
政府性基金收入	271.95	207.86	239.04
其中：国有土地出让收入	178.01	143.26	66.19
政府性基金支出	330.88	282.00	334.09
其中：国有土地出让相关支出	145.84	116.47	105.64

岳阳市本级2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
一般公共预算收入	90.45	84.98	89.52
政府性基金收入	111.87	75.56	68.83
其中：国有土地出让收入	99.57	71.29	18.55
政府性基金支出	141.04	100.61	116.39
其中：国有土地出让相关支出	63.70	55.08	38.70

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及岳阳市财政局提供

（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	批复文件
岳阳市公共实训基地配套设施项目	项目总投资为3,970.40万元；项目建设地点位于南湖新区龙山管理处敖里地块。建设期限2026年10月-2027年7月	本项目建设内容涵盖19585.71㎡公共实训基地装饰与3529.77㎡地下室装饰；完善地下室消防系统，弱电、消防设施、高低压配电系统；实施420m室外给排水工程及640m道路工程；购置实训设备580台套（不含桌椅）。	1、《关于岳阳市公共实训基地配套设施项目可行性研究报告的批复》（岳发改审〔2023〕96号）； 2、《关于岳阳市公共实训基地建设项目初步设计的批复》（岳建初审〔2023〕28号）； 3、《关于岳阳市公共实训基地配套设施项目概算总投资的批复》（岳发改概审〔2023〕32号）； 4、《关于调整岳阳市公共实训基地配套设施项目建设内容及总投资的批复》（岳发改审〔2025〕31号）; 5、《建设用地规划许可证》（地字第430600202320007号）； 6、《建设工程规划许可证》（430600202320005）

岳阳市公共实训基地配套设施项目已经通过湖南人和人（岳阳）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

本项目是政府投资项目，将直接带动固定资产投资、促进岳阳市 GDP 的增长。进行岳阳市公共实训基地配套设施项目建设，增加对当地建筑材料和劳动力的需求，提高岳阳市地方生产总值。项目建成使用后，将为社会提供保管、安保、片区服务等岗位，可增加就业机会、促进当地消费升级与内循环。

（二）社会效益分析

1.项目的建设是满足就业与再就业培训的迫切需要

伴随着产业结构升级、技术进步以及普遍性的供大于求的出现，使劳动力过剩性失业与结构性失业相互叠加、交错，造成日益激化的就业矛盾。特别是以工业化和城镇化带动城乡一体化发展以来，城区逐年扩大，农村剩余劳动力转移就业大幅度增加，同时，企业所需高技术人才越来越迫切，设施不足与客观需要之间的矛盾愈加突出，公共实训现有设施不仅不能满足城镇失业人员和农村剩余劳动力培训的正常需要，也不能满足广大企业员工培训的需要，已构成影响岳阳市经济持续发展和社会稳定的严重障碍。

本项目是以政府为主导，联合中、高职院校和相关企业共同建设，不以盈利为目的，免费开放给辖区内各中、高职院校及社会职业技能培训机构使用。中心立足自身优势和特色，抓住机遇扩大办学规模、提升办学层次，为岳阳地区培训、培养更多高素

质的应用型技术人才。目前，中心教学实训设施严重不足，无法满足教学需要，严重影响了中心实训教学质量。因此，建设完善的公共实训基地是中心当务之急。

2.项目的建设是适应劳动和社会保障事业快速发展的需要

按照统一标准加快就业保障服务体系建设，实现就业和再就业目标，同时为规范各项管理工作，并经过三年到五年的努力，从根本上改变当前就业服务设施差的状况，最终形成布局合理，管理规范、流程科学、服务到位的就业和再就业服务格局，为广大服务对象提供优质高效的服务是十分必要的。

岳阳市公共实训中心具有岳阳市就业与再就业培训挂牌单位资格，是湖南省“创办和改善你的企业”（SIYB）定点培训机构，省级中小企业职工培训示范基地，茶艺从业人员合作办学基地，岳阳楼区大中型水库移民培训基地，岳阳市家庭服务行业协会（第二届）副会长单位，有丰富就业培训经验，如农村劳动力“阳光工程”农产品加工培训、乡村旅游与开发培训、沼气工培训、新型农业机械使用与维修培训、食用菌园艺工培训、水稻生产高效栽培技术培训、移民实用技术培训（机械与电脑）、水库移民农业实用技术培训、保险代理人资格考试、导游资格证考试、农村劳动力转移培训、爆破员培训等。

3.项目的建设是全面实现服务地方经济建设功能的可靠保证

职业技能实训是一个急待发展的知识技术性服务产业，职业技能实训是培养中初级专业人才和高素质劳动者的重要基地。各级行政部门应在各级地方政府的领导支持下，统筹规划各类技能实训资源，发挥各类技能实训资源的最大功效。

实现充分就业和提高就业质量是解决现阶段各种社会问题和矛盾的重要途径之一，也是构建社会主义和谐社会的重要任务。今后将是岳阳市经济社会快速发展的时期，随着产业的升级和技术水平的提高、工艺的改进，一方面，社会的需求要求人才培养质量要紧跟时代的发展。另一方面，越来越多在岗人员需要继续学习，下岗人员需要再就业培训，终身学习将成为人们特别关注的问题，以技能培训为特色的公共实训中心在满足人们终身学习的需求方面发挥着越来越重要的作用。公共实训中心的发展，可以有效整合各类技能实训资源，将目前的技能实训结构由平面型转为金字塔型，增强公共实训服务社会的链条，进一步提高中心的社会服务能力，并通过示范作用，带动区域内中、高职学校增强综合办学实力，提高社会服务水平，为岳阳市社会发展做出更大贡献。

综上所述，经济快速发展的同时，社会对人才的需求结构必然发生变化，既需要研究型、开发型人才，更需要多层次、高水平的技能型人才。公共实训基地建设是培养技能型人才，推进“三个转变”的有效载体和保证。

本项目的实施，将使岳阳市公共实训中心充分发挥其潜力，在市场竞争中根据自身情况，在培养职业技能人才和进行就业及创业的职前、职中、职后培训上做出自己的最佳选择，形成多种培训模式，进一步提高培训效益和质量，为岳阳市的职业技能实训发挥更大的作用，为岳阳市经济跨越式发展提供人才储备。由此可见，该项目的建设刻不容缓。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目经岳阳市南湖新区发展改革局立项审批，批复文件《关于岳阳市公共实训基地配套设施项目可行性研究报告的批复》（岳发改审〔2023〕96号）；

2、前期工作开展情况

项目已取得《关于岳阳市公共实训基地建设项目初步设计的批复》（岳建初审〔2023〕28号）、《关于岳阳市公共实训基地配套设施项目概算总投资的批复》（岳发改概审〔2023〕32号）、《关于调整岳阳市公共实训基地配套设施项目建设内容及总投资的批复》（岳发改审〔2025〕31号）、《建设用地规划许可证》（地字第430600202320007号）、《建设工程规划许可证》（430600202320005）等批复文件。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为财政资金/自有资金及专项债券。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，项目专项债券资金需求2,800.00万元、本年度专项债券资金需求2,100.00万元在合理范围内。

（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：

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">岳阳市公共实训基地配套设施项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="5">岳阳市公共实训中心</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="5">资金总额：3,970.40 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：2,850.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、单位自筹：1,120.40 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="2">开始时间</td><td colspan="3">完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="2">2026 年 10 月</td><td colspan="3">2027 年 7 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">本项目建设内容涵盖 19585.71 ㎡公共实训基地装饰与 3529.77 ㎡地下室装饰;完善地下室消防系统，弱电、消防设施、高低压配电系统；实施 420m 室外给排水工程及 640m 道路工程；购置实训设备 580 台套（不含桌椅）。</td></tr>
<tr><td rowspan="10">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="6">产出指标</td><td rowspan="3">数量指标</td><td>地下室装饰工程</td><td>3529.77 ㎡</td><td>≥3529.77 ㎡</td></tr>
<tr><td>公共实训基地装饰工程</td><td>19585.71 ㎡</td><td>≥19585.71 ㎡</td></tr>
<tr><td>实训设备</td><td>580 台套</td><td>⩾580 台套</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>验收合格率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>完工时间</td><td>10 个月</td><td>⩽10 个月</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目总投资</td><td>3,970.40 万元</td><td>⩽3,970.40 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="3">效益指标</td><td>经济效益指标</td><td>带动当地行业发展</td><td colspan="2">带动相关产业的发展，刺激经济发展。</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td>对区域产业影响</td><td colspan="2">促进岳阳经济和社会事业的发展。</td></tr>
<tr><td>社会公众或服务对象满意度指标</td><td>公众社会满意度</td><td colspan="2">95%以上</td></tr>
<tr><td colspan="6">风险描述：项目主要收益来源于技能培训收入。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。这些不确定性的存在导致项目实施后偏离预期财务和经济效益目标的可能性。
应对措施：谨慎评估项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</td></tr>
</table>

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

（1）建设单位管理费按财政部财建〔2016〕504号文估算;

（2）前期工作费包括编制可行性研究报告及评估等，按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号文）计取;

（3）环境影响咨询费按《国家计委、环境保护部关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）计取;

（4）工程监理费按《建设工程施工阶段监理服务费计费规则》（湘监协〔2016〕2号）的通知执行;

（5）勘察设计费收费标准按照《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号文）计取

（6）招标代理服务费按湘招协〔2015〕6号文计取。

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其它费用	合计	单位	数量	单位指标（元）
一	工程费用	1698.68	534.92	951.88	0.00	3185.48			
1	土建工程	1284.86				1284.86			

1.1	地下室装饰工程	167.66				167.66	㎡	3529.77	474.99
1.2	公共实训基地装饰工程	1117.20				1117.20	㎡	19585.71	570.42
2	地下室安装		60.86			60.86			
2.1	消防		60.86			60.86	㎡	3529.77	172.42
3	地上安装		474.06			474.06			
3.1	弱电		379.44			379.44	㎡	13045	290.87
3.2	消防		94.62			94.62	㎡	13045	72.53
4	高低压配电	279.05				279.05			
4.1	高低压配电	279.05				279.05	㎡	13045	213.92
5	道路工程	114.40				114.40			
5.1	基地道路工程	54.40				54.40	m	340	1600.00
5.2	基地连通职院道路工程	60.00				60.00	m	300	2000.00
6	室外给排水工程	20.37				20.37	m	420	485.00
7	设备购置及安装费			951.88		951.88			
7.1	空调			36.00		36.00	套	60	6000
7.2	办公设备			20.00		20.00	套	1	200000
7.3	学生桌椅			144.00		144.00	套	4500	320
7.4	教学及实训设备			751.88		751.88	台（套）	519	
二	其他工程费用				551.73	551.73			
1	建设单位管理费				41.67	41.67	项	1	
2	工程监理费				58.89	58.89	项	1	
3	前期工作服务费				23.84	23.84	项	1	
4	项目前期业务评审费				5.00	5.00	项	1	
5	工程设计费				55.11	55.11	项	1	
6	招标代理费				19.46	19.46	项	1	
7	造价咨询费				102.87	102.87	项	1	
7.1	工程概算审核				3.18	3.18			
7.2	编制工程量清单及清单计价				12.87	12.87			
7.3	审核工程量清单及清单计价				10.62	10.62			
7.4	全过程咨询-D 型，施工到竣工				76.20	76.20			
8	水土保持费（含编制、监测、验收、补偿费）				20.40	20.40			

9	场地准备及临时设施费				11.17	11.17			
10	工程保险费				6.70	6.70			
11	工程质量检测费				34.04	34.04			
12	劳动安全卫生评审费				2.23	2.23			
13	多测合一服务费				21.53	21.53			
14	防雷检测费				3.00	3.00			
15	建设工程交易服务费				1.79	1.79			
16	报建费				10.68	10.68			
17	白蚁防治费				3.00	3.00			
18	绿色建筑咨询及评审费				20.35	20.35			
19	高低压外线接入				90.00	90.00			
20	管线迁改				20.00	20.00			
三	预备费								
	基本预备费				186.86	186.86			
四	建设期利息				46.33	46.33			
五	总投资					31,120.40			

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

岳阳市公共实训基地配套设施项目总投资 3,970.40 万元，2026 年投入金额 2,400.00 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	2026 年	2027 年
岳阳市公共实训基地配套设施项目	3,970.40	2,400.00	1,570.40

2026 年度，岳阳市公共实训基地配套设施项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
岳阳市公共实训基地配套设施项目	投资金额						
	其中：专项债券金额						

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
岳阳市公共实训基地配套设施项目	投资金额				800.00	800.00	800.00	**2,400.00**
	其中：专项债券金额				700.00	700.00	700.00	**2,100.00**

（二）项目资金筹措方案

岳阳市公共实训基地配套设施项目的资金来源主要为资本金1,120.40万元、政府专项债券资金2,800.00万元。项目总投资3,970.40万元，其中：用于项目支出的资本金1,120.40万元，占投资总额的28.22%；拟申请发行政府专项债券资金2,800.00万元，本次拟申请发行2,100.00万元，未来拟继续申请发行700.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
岳阳市公共实训基地配套设施项目	3,970.40	1,120.40	-	2,100.00	-	700.00	-	-	15

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

岳阳市公共实训基地配套设施项目收益主要来源于技能培训收入。

1.技能培训收入

岳阳市公共实训中心具有岳阳市就业与再就业培训挂牌单位资格，是湖南省“创办和改善你的企业”（SIYB）定点培训机构，省级中小企业职工培训示范基地，茶艺从业人员合作办学基地，岳阳楼区大中型水库移民培训基地，岳阳市家庭服务行业协会（第二届）副会长单位，有丰富就业培训经验。近年来，岳阳公共实训中心大力开展各类职业技能培训，主动承担着公益职能和社会责任，先后组织、承办了农村劳动力“阳光工程”农产品加工培训、农村劳动力“阳光工程”乡村旅游与开发培训、农村劳动力“阳光工程”沼气工培训、农村劳动力“阳光工程”、新型农业机械使用与维修培训、农村劳动力“阳光工程”食用菌园艺工培训、农村劳动力“阳光工程”水稻生产高效栽培技术培训、农村劳动力转移培训、爆破员培训、全省城市社区卫生服务应用软件培训、茶艺师培训、“互联网+”电子商务培训、岳阳楼区社区、村财务人员培训等各级各类培训项目25个。

目前，岳阳市公共实训中心承担了残疾人创业培训、大学员创业培训、大学员岗前技能培训、下岗失业人员农村劳动力转移

等多项政策性培训任务，平均每年培训 1 万人次以上，为岳阳市经济建设和社会发展培训了大量实用型人才。

阳市公共实训中心近三年每年培训人数均在 21000 人次以上，年平均收费标准均超过 660 元/人次。基于谨慎性原则，本项目培训人数按 20000 人，收费标准按 600 元/人次。计算期第 1 年、第 2 年招生负荷度（即招生人数占计划总招生规模的比例）分别为 70%、75%，第 3 年及以后招生负荷度为 80%。

岳阳市公共实训中心2022-2025年社会技能培训情况表

序号	年份	培训名称	培训人次	收费标准（元）	合计（元）	备注
1	2022年	湖南省致富带头人培训	9005	698元/人次	6285490	培训
2		2022年湖南省企事业单位工作人员培训	2424	722元/人次	1750128	培训
3		2022湖南高职教师企业实践项目	6159	643元/人次	3960237	培训
4		中级美容师培训	3460	786元/人次	2719560	培训
5		岳阳市创业培训服务中心创业培训	1470	608元/人次	893760	培训
	合计：		22518		15609175	
1	2023年	岳阳楼区残疾人实用技术培训	1770	740元/人次	1309800	培训
2		湖南省企事业单位工作人员培训	1399	812元/人次	1135988	培训
3		湖南省致富带头人培训	9968	641元/人次	6389488	培训
4		岳阳市发展庇院经济培训班	2322	733元/人次	1702026	培训
5		岳阳楼区残疾人实用技术培训	1987	654元/人次	1299498	培训
6		全市高素质农民培训班	3625	604元/人次	2189500	培训
	合计：		21071		14026300	
1	2024年	市应急局工贸行业安全生产	1567	1021元/人次	1599907	培训
2		岳阳市2024年失能老年人家庭照护者和养老机构护理员培训班	1654	846元/人次	1399284	培训
3		大荆社区粮食作物培训班	99	609元/人次	60291	培训
4		汨罗市片组邻“三长制”示范培训班	1269	788元/人次	999972	培训
5		市人社局创业培训	4091	611元/人次	2499601	培训
6		湖南省企事业单位工作人员培训	1061	647元/人次	686467	培训
7		市应急局工贸行业安全生产	2282	701元/人次	1599682	培训
8		非农在编人员培训	4754	631元/人次	2999774	培训
9		课赛融合与技能训练-临床技能培训	5723	615元/人次	3519645	培训
	合计：		22500		15364623	

项目收入预测表

单位：万元

年度	技能培训收入	收入合计
2027年	350.00	350.00
2028年	900.00	900.00
2029年	960.00	960.00
2030年	960.00	960.00
2031年	960.00	960.00
2032年	960.00	960.00
2033年	960.00	960.00
2034年	960.00	960.00
2035年	960.00	960.00
2036年	960.00	960.00
2037年	960.00	960.00
2038年	960.00	960.00
2039年	960.00	960.00
2040年	960.00	960.00
2041年	960.00	960.00
2042年	320.00	320.00
合计	**14,050.00**	**14,050.00**

（二）项目预期成本预测

岳阳市公共实训基地配套设施项目的主要成本燃料及动力费、工资及福利费、维护费及其他费用等。

1、燃料及动力费

根据可行性研究报告测算，本项目年使用电量为12.11万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）中规定的一般工商业及其他用电电价，项目取 0.7003 元/kW•h；项目年使用水量为 1.71 万吨，水价参照岳阳市城区自来水供水价格表中规定的水价，按 4.43 元/吨计算。

附件2

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

注：1、上表所列价格，除已摘帽贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.105分钱、农网改造还贷资金2分钱。

2、上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他用电1.9分钱。

3、上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱。

岳阳市水务集团有限公司
Yueyang Water Group Co.,Ltd

水润千家　情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表　　单位：元/立方米

水价类型	项　目	水　价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合　计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会《关于切实推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知》（岳发改委价服[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会《关于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复》（岳发改委价商[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会《关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知》（岳发改委价服[2015]615号）
4、岳阳市发展和改革委员会《关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知》（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准：城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实超人数核增，每超一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施“一户一表，抄表到户”的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价，对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内含：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。

2、工资及福利

项目配备培训导师、行政及财务人员、管理人员等 45 人，根据《岳阳统计数据集（2024-2025 年）》，教育从业人员平均工资为 7.33 万元/年，本项目按 8 万元/年计算，基于谨慎性原则，福利费按工资总额的 14%计，考虑经济增长和物价上涨情况，工资每三年上涨 3%。

3-2 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	**75454**	**78353**	**57564**	**76487**	**55949**
（一）农、林、牧、渔业	57050	57614	46848	57404	28811
（二）采矿业	76798	79544	46397	76945	54216
（三）制造业	81781	82213	81108	82157	46436
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	87308	87114	91599	87397	60532
（五）建筑业	61113	65093	56176	62589	54855
（六）批发和零售业	66754	67821	54929	67621	53372
（七）交通运输、仓储和邮政业	76731	77064	85244	77645	53081
（八）住宿和餐饮业	51981	51975	54529	52186	46608
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	110407	110911	83191	109142	116798
（十）金融业	94648	95897	125290	96213	66266
（十一）房地产业	65376	66049	51830	65391	64290
（十二）租赁和商务服务业	68921	72726	43734	69633	42539
（十三）科学研究和技术服务业	76772	78490	56445	78093	34326
（十四）水利、环境和公共设施管理业	56829	57376	47406	56989	48268
（十五）居民服务、修理和其他服务业	53962	60665	47144	55665	30095
（十六）教育	73266	75608	39789	74175	33124
（十七）卫生和社会工作	88121	90945	44497	88409	49957
（十八）文化、体育和娱乐业	65646	66816	60677	66501	54544
（十九）公共管理、社会保障和社会组织	78809	81766	44573	78932	45386

3、维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时维修费是指项目全部固定资产的维修费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百

分数估算。本项目考虑行业和项目特点，维修费参照同类工程的实际情况，修理费按固定资产折旧额的 15%计算。

本项目取值	参照依据
维护费为折旧费的15%	1.参考行业修理费为固定资产原值的1%-5%; 2.按折旧费的5%-25%计提。

4、管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，其他费用按当期营业收入的 9%进行测算。

本项目取值	参照依据
为收入的9%	按收入的5%-10%

5、税金及附加

增值税、税金及附加：技能培训收入按 6%计算增值税。

进项增值税：维修费用按 6%测算，燃料及动力费按 13%测算。另外建设期项目固定进项税率建安费用 9%，工程建设其他费用 6%。

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。

项目成本预测表

单位：万元

年度	燃料及动力费	工资及福利费	维护费	管理及其他费用	增值税、税金及附加	合计
2027年	6.69	171.00	6.30	31.50		215.49
2028年	16.06	410.40	15.13	81.00		522.59
2029年	16.06	410.40	15.13	86.40		527.99

年度	燃料及动力费	工资及福利费	维护费	管理及其他费用	增值税、税金及附加	合计
2030年	16.06	422.71	15.13	86.40		540.30
2031年	16.06	422.71	15.13	86.40		540.30
2032年	16.06	422.71	15.13	86.40		540.30
2033年	16.06	435.39	15.13	86.40	34.57	587.55
2034年	16.06	435.39	15.13	86.40	57.83	610.81
2035年	16.06	435.39	15.13	86.40	57.83	610.81
2036年	16.06	448.46	15.13	86.40	57.83	623.88
2037年	16.06	448.46	15.13	86.40	57.83	623.88
2038年	16.06	448.46	15.13	86.40	57.83	623.88
2039年	16.06	461.91	15.13	86.40	57.83	637.33
2040年	16.06	461.91	15.13	86.40	57.83	637.33
2041年	16.06	461.91	15.13	86.40	57.83	637.33
2042年	5.35	158.59	5.04	28.80	55.50	253.28
合计	**236.88**	**6,455.80**	**223.16**	**1,264.50**	**552.71**	**8,733.05**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳市公共实训基地配套设施项目预期总收入14,050.00万元，预期运营成本8,733.05万元，项目净收益5,316.95万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳市公共实训基地配套设施项目拟发行专项债券2,800.00万元，本次拟发行专项债券2,100.00万元，未来拟申请发行专项债券700.00；根据2026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年预测利率为2.35%，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。

岳阳市公共实训基地配套设施项目项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	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
岳阳市公共实训基地配套设施项目	2026.10	-	2,100.00	-	2,100.00	-	-
	2027.03	2,100.00	700.00	-	2,800.00	-	-
	2027.04	2,800.00	-	-	2,800.00	24.68	24.68
	2027.09	2,800.00	-	-	2,800.00	8.23	8.23
	2027.10	2,800.00	-	-	2,800.00	24.68	24.68
	2028	2,800.00	-	-	2,800.00	65.80	65.80
	2029	2,800.00	-	-	2,800.00	65.80	65.80
	2030	2,800.00	-	-	2,800.00	65.80	65.80
	2031	2,800.00	-	-	2,800.00	65.80	65.80
	2032	2,800.00	-	-	2,800.00	65.80	65.80
	2033	2,800.00	-	-	2,800.00	65.80	65.80
	2034	2,800.00	-	-	2,800.00	65.80	65.80
	2035	2,800.00	-	-	2,800.00	65.80	65.80
	2036	2,800.00	-	-	2,800.00	65.80	65.80
	2037	2,800.00	-	-	2,800.00	65.80	65.80
	2038	2,800.00	-	-	2,800.00	65.80	65.80
	2039	2,800.00	-	-	2,800.00	65.80	65.80
	2040	2,800.00	-	-	2,800.00	65.80	65.80
	2041.03	2,800.00	-	-	2,800.00	8.23	8.23
	2041.04	2,800.00	-	-	2,800.00	24.68	24.68
	2041.09	2,800.00	-	-	2,800.00	8.23	8.23

	2041.10	2,800.00	-	2,100.00	700.00	24.68	2,124.68
	2042.03	700.00	-	700.00	-	8.23	708.23
	合计	**-**	**2,800.00**	**2,800.00**	**-**	**987.00**	**3,787.00**

（三）项目融资平衡情况

岳阳市公共实训基地配套设施项目偿债资金来源为技能培训收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为5,316.95万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.40。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
岳阳市公共实训基地配套设施项目	5,316.95	2,800.00	3,787.00	1.40

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（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	1.03	1.40	1.78
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.63	1.40	1.17

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.03，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.17，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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	建设期		运营期					
			2026年10-12	2027年1-7月	2027年8-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	**现金流入**	**18,020.40**	**2,400.00**	**1,570.40**	**350.00**	**900.00**	**960.00**	**960.00**	**960.00**	**960.00**
1	资本金流入	1,170.40	300.00	870.40						
2	融资资金流入	2,800.00	2,100.00	700.00						
3	运营期现金流入	14,050.00			350.00	900.00	960.00	960.00	960.00	960.00
二	**现金流出**	**16,465.77**	**2,400.00**	**1,570.40**	**248.39**	**588.39**	**593.79**	**606.10**	**606.10**	**606.10**
1	建设期资金流出	3,945.72	2,400.00	1,545.72						
2	运营期资金流出	8,733.05			215.49	522.59	527.99	540.30	540.30	540.30
3	融资还本付息	3,787.00		24.68	32.90	65.80	65.80	65.80	65.80	65.80
三	**现金净流量**	**1,554.63**			**101.61**	**311.61**	**366.21**	**353.90**	**353.90**	**353.90**
四	**期末累计现金结存**				**101.61**	**413.22**	**779.43**	**1,133.33**	**1,487.23**	**1,841.13**

续上表:

单位：万元

序号	项目	运营期									
		2033年	**2034年**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**	**2041年**	**2042年**
一	现金流入	**960.00**	**960.00**	**960.00**	**960.00**	**960.00**	**960.00**	**960.00**	**960.00**	**960.00**	**320.00**
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	320.00
二	现金流出	**653.35**	**676.61**	**676.61**	**689.68**	**689.68**	**689.68**	**703.13**	**703.13**	**2,803.13**	**961.50**
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	587.55	610.81	610.81	623.88	623.88	623.88	637.33	637.33	637.33	253.28
3	融资还本付息	65.80	65.80	65.80	65.80	65.80	65.80	65.80	65.80	2,165.80	708.22
三	现金净流量	**306.65**	**283.39**	**283.39**	**270.32**	**270.32**	**270.32**	**256.87**	**256.87**	**-1,843.13**	**-641.50**
四	期末累计现金结存	**2,147.78**	**2,431.17**	**2,714.56**	**2,984.88**	**3,255.20**	**3,525.52**	**3,782.39**	**4,039.26**	**2,196.13**	**1,554.63**

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

六、潜在风险评估

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是岳阳市公共实训中心，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是岳阳市公共实训中心，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支出，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是岳阳市公共实训中心，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券岳阳市公共实训基地配套设施项目融资平衡方案》之盖章页）

岳阳市财政局

岳阳市公共实训中心

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目
融资平衡方案

湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券3,500.00万元，具体信息如下:

单位：万元

项目名称：	湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	4,787.30万元
本次发行金额：	3,500.00万元
专项债券总需求：	3,500.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	岳阳市南湖新区文化旅游招商局
项目申请单位：	岳阳市南湖新区文化旅游招商局
资产持有单位：	岳阳市南湖新区文化旅游招商局

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳，古称“巴陵”、又名“岳州”，湖南省地级市，第二大经济体，长江中游城市群重要成员，湖南省域副中心城市。岳阳建城始于公元前505年，是一座有着2500多年悠久历史的文化名城，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名。岳阳位于江南洞庭湖之滨，依长江、纳三湘四水，江湖交汇，不仅是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地，且是长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。

岳阳是湖南唯一的国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。岳阳港是长江沿岸的中转型国际集装箱大港、国务院批准的启运港，并与港澳台、日韩、东盟、澳大利亚等地区、国家有定期海运直达航线和远洋接力航线，设有国家综合保税区。

岳阳市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	4,841.78	5,127.66	5,386.88
居民人均可支配收入（元）	35202	36836	38534
一般公共预算收入	200.15	200.52	207.10
政府性基金收入	271.95	207.86	239.04
其中：国有土地出让收入	178.01	143.26	66.19
政府性基金支出	330.88	282.00	334.09
其中：国有土地出让相关支出	145.84	116.47	105.64

岳阳市本级2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
一般公共预算收入	90.45	84.98	89.52
政府性基金收入	111.87	75.56	68.83
其中：国有土地出让收入	99.57	71.29	18.55
政府性基金支出	141.04	100.61	116.39
其中：国有土地出让相关支出	63.70	55.08	38.70

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及岳阳市财政局提供

（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	批复文件
湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目	项目总投资4,787.30万元。建设地点：岳阳市洞庭湖旅游度假区。本项目预计建设期为2026年10月-2027年12月。	智慧文旅数据工程建设（包括南湖新区文旅资源空间地理数据整合、视频监控数据整合、GPS数据采集与整合、旅游基础数据采集与整合、旅游信息服务数据整合、纸质文档电子化入库、基础数据导入以及数据接口开发）、旅游票务系统建设（集电子售票、检票管理、数据实时统计分析于一体的旅游票务系统，包括一票通管理系统、票务分销系统、旅游数据系统等）、旅游接驳系统建设（包括智能监控调度指挥系统、综合管理信息系统、公共信息服务系统、终端配套系统等）、景区智慧停车系统、智慧营销平台及智慧监督管理系统等。	1、《关于湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目可行性研究报告的批复》（岳南发改〔2025〕40号）； 2、《关于湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目初步设计的批复》（岳南建初审[2025]6号）； 3、《湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目初步设计概算总投资的批复》（岳南发概审〔2025〕10号）； 4、《关于湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目的情况说明》

湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目实施后，对当地居民就业和收入的影响主要反映在三个方面，一是就业机会增加，项目的建设和运营需要大量的人力资源，包括建筑工人、物流人员、管理人员等，项目的实施会提供更多就业机会，有助于减少就业压力，改善居民的就业状况。二是农村收入增加，农民可以在项目中从事运输、安装、运维等工作。三是项目建设需要钢材、水泥、木材等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。总体来说，项目实施后项目地及周边居民在短期内收入会比较丰厚，长期来看收入促进明显。

随着近年来旅游的发展，全国重点文物保护单位的基础设施的短板制约了当地经济的发展。项目建设不仅可以改善整个地区的生活环境，提高投资吸引力。随着岳阳市投资环境的改善，吸引更多游客前来游玩，从而为岳阳市经济腾飞注入新的活力，将有力地促进岳阳市经济社会的发展

（二）社会效益分析

随着旅游大众化、个性化、散客化的发展趋势，游客更加注重旅游活动的自主性、灵活性和多样性，更加注重旅游品质和安全，对目的地旅游信息服务、旅游交通便捷服务、安全保障服务等的需求更加强烈，要求更高，完善旅游服务体系已经成为适应

旅游业新形势的必然选择。本项目通过景区基础设施建设， 增强游客中心、停车场的公共服务功能，持续深入开展旅游厕所革命，完善标识体系等配套设施，同时加强旅游交通设施和旅游绿道体系建设，提高旅游目的地进入通达性和便捷性。这些加快完善旅游公共设施的举措，将为景区提供更多优质旅游产品和服务，加强区域旅游品牌和服务整合，为实现区域旅游业高质量发展创造条件。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目经岳阳市南湖新区发展改革局立项审批，批复文件《关于湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目可行性研究报告的批复》（岳南发改〔2025〕40 号）；

2、前期工作开展情况

项目已取得《关于湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目初步设计的批复》（岳南建初审[2025]6 号）、《湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目初步设计概算总投资的批复》（岳南发概审〔2025〕10 号）、《关于湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目的情况说明》。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为财政资金/自有资金及专项债券。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，项目本年度专项债券资金需求3,500.00万元在合理范围内。

（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：

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="5">岳阳市南湖新区文化旅游招商局</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金
（万元）</td><td colspan="5">资金总额：4,787.30 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：3,500.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、其他资金：1,287.30 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="3">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="3">2026 年 10 月</td><td colspan="2">2027 年 12 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">智慧文旅数据工程建设（包括南湖新区文旅资源空间地理数据整合、视频监控数据整合、GPS 数据采集与整合旅游基础数据采集与整合、旅游信息服务数据整合、纸质文档电子化入库、基础数据导入以及数据接口开发）、旅游票务系统建设（集电子售票、检票管理、数据实时统计分析于一体的旅游票务系统，包括一票通管理系统、票务分销系统、旅游数据系统等）、旅游接驳系统建设（包括智能监控调度指挥系统、综合管理信息系统、公共信息服务系统、终端配套系统等）、景区智慧停车系统、智慧营销平台及智慧监督管理系统等。</td></tr>
<tr><td rowspan="10">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="9">产出指标</td><td rowspan="4">数量指标</td><td>旅游票务系统</td><td>1 个</td><td>1 个</td></tr>
<tr><td>旅游接驳系统</td><td>1 个</td><td>1 个</td></tr>
<tr><td>景区智慧停车系统</td><td>1 个</td><td>1 个</td></tr>
<tr><td>智慧营销平台及智慧监督管理系统</td><td>1 个</td><td>1 个</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>合格率</td><td>≥95%</td><td>≥95%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>完工时间</td><td>18 个月</td><td>18 个月</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>总投资</td><td>4,787.30 万元</td><td>成本超支不超过 5%</td></tr>
<tr><td>经济效益指标</td><td>带动地区经济发展</td><td colspan="2">提升项目所在地居民和相关单位等受益群体单位收入</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td>完善基础设施建设</td><td colspan="2">本地基础设施和公共服务水平提高</td></tr>
<tr><td>社会公众或服务对象满意度指标</td><td>公众社会满意度</td><td>≥90%</td><td>≥90%</td></tr>
</table>

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、关于发布《通信建设工程概算、预算编制办法》及相关定额的通知（工信部规〔2008〕75号）；

3、《电子建设工程预算定额》（HYD41-2015）；

4、《信息通信建设工程预算定额、工程费用定额及工程概预算编制规程》的通知（工信部规〔2016〕451号）；

5、湖南省近年来类似工程估算;

6、项目建设单位管理费：财建〔2016〕504号;

7、工程建设监理费：发改价格〔2015〕299号;

8、工程设计费：计价格〔2002〕10号;

9、建设项目前期工程咨询费：计价格〔1999〕1283号;

10、工程造价费：参照湘建价协〔2016〕25号文;

11、基本预备费：按照工程费用与其他费用之和的5%计算，涨价预备费综合价格指数按3%。

附件

湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备注
	概算总投资			**4787.30**	
一	**工程建设费用**			**3883.76**	
二	**工程建设其他费用**			**382.46**	
1	建设单位管理费			34.69	
2	建设工程监理费			102.24	
3	建设项目前期工作咨询费			14.59	
4	勘察设计费			15.95	
5	工程设计费			71.12	
6	招标代理服务费			9.89	
7	工程造价咨询服务费			7.60	
8	施工图审查费			2.37	
9	工程质量检测费			1.74	
10	建设项目环境影响咨询收费			5.54	
11	建设项目劳动安全卫生评审费			1.09	
12	联合试运转费			9.08	
13	工程保险费			15.54	
14	办公及生产家具购置费			12.22	
15	人员培训费			8.21	
16	场地准备及临时设施费			11.65	
17	建设工程交易服务费			0.99	
18	工程保险费			11.65	
20	城市基础设施配套费			27.19	
25	安全保密测评费			9.55	
26	安全登记测评费			9.55	

三	**预备费**			**353.61**	
1	基本预备费			213.31	
2	价差预备费			140.30	
四	**建设期利息**			**167.48**	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目总投资4,787.30万元，2026年投入金额4,000.00万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026年	2027年
湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目	4,787.30	4,000.00	787.30

2026年度，湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目	投资金额						
	其中：专项债券金额						

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
湖南岳阳	投资				1,200.00	1,200.00	1,200.00	**3,600.00**

洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目	金额							
	其中:专项债券金额				1,160.00	1,170.00	1,170.00	**3,500.00**

（二）项目资金筹措方案

湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目的资金来源主要为资本金1,287.30万元、政府专项债券资金3,500.00万元。项目总投资4,787.30万元,其中:用于项目支出的资本金1,287.30万元，占投资总额的26.89%；拟申请发行政府专项债券资金3,500.00万元，本次拟申请发行3,500.00万元，未来拟继续申请发行0万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目	4,787.30	1,287.30	-	3,500.00	-	-	-	-	30

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目收益主要来源于景区门票服务费收入。

1）景区门票服务费收入

本项目智慧文旅综合信息平台建成后，将由市政府全面推广并要求各景区景点接入，实现全市所有涉旅企业的旅游业务在智慧旅游体系中进行交易和结算。即全市景区景点门票等收入将全部纳入智慧旅游体系平台中进行交易和结算，平台将按比例收取管理服务费。

游客人次：2025 年度，洞庭湖旅游度假区各景点累计售票人次（不含免费人群）达 300 万。自 2020 年起全面推行实名制及线上预约购票机制，游客须通过官方微信公众号或 OTA 平台（含美团、携程等）提前购票，线下基本停止实体票售卖，线上购票占比基本达 100%。其中，官方渠道购票占比 40%，OTA 平台购票占比 60%。本项目实施后，将打通各景点票务管理系统，同时推出价格更优惠的多景点联票等产品，预计通过官方渠道购票的游客占比将大幅提升，基于谨慎性原则，本项目官方渠道购票占比按 40%测算测算方法为：300 万人次*40%=120 万人次。故本项目运营期门票购买游客按 120 万人进行测算。

岳阳市南湖新区文化旅游招商局

关于岳阳洞庭湖旅游度假区线上购票及客流数据的情况说明

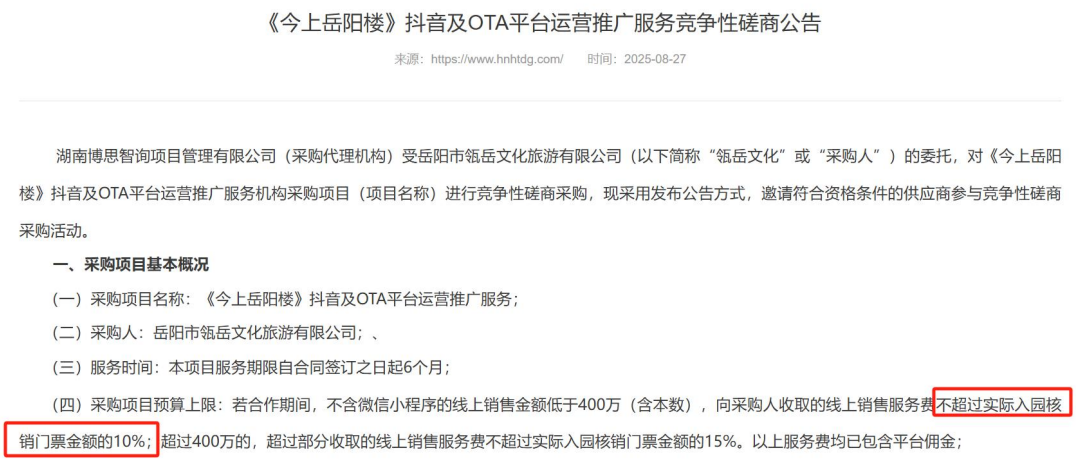
2025年度，洞庭湖旅游度假区累计售票人次（不含免费人群）达300万。自2020年起全面推行实名制及线上预约购票机制，游客须通过官方微信公众号或OTA平台（含美团、携程等）提前购票，线下基本停止实体票售卖，线上购票占比基本达100%。其中，官方渠道购票占比40%，OTA平台购票占比60%。

特此说明。

南湖新区文化旅游招商局

2026年3月2日

参考岳阳景区门票案例，门票按 60 元/人/次计算，暂不考虑价格增长；参考行业同类平台服务费水平（不超过实际入园核销门票金额的 10%），根据谨慎性原则，本项目服务费按门票收入的 7%进行审慎估算。



《今上岳阳楼》抖音及OTA平台运营推广服务竞争性磋商公告

来源：https://www.hnhtdg.com/　　时间：2025-08-27

湖南博思智询项目管理有限公司（采购代理机构）受岳阳市瓴岳文化旅游有限公司（以下简称“瓴岳文化”或“采购人”）的委托，对《今上岳阳楼》抖音及OTA平台运营推广服务机构采购项目（项目名称）进行竞争性磋商采购，现采用发布公告方式，邀请符合资格条件的供应商参与竞争性磋商采购活动。

一、采购项目基本概况

（一）采购项目名称：《今上岳阳楼》抖音及OTA平台运营推广服务；

（二）采购人：岳阳市瓴岳文化旅游有限公司；、

（三）服务时间：本项目服务期限自合同签订之日起6个月；

（四）采购项目预算上限：若合作期间，不含微信小程序的线上销售金额低于400万（含本数），向采购人收取的线上销售服务费不超过实际入园核销门票金额的10%；超过400万的，超过部分收取的线上销售服务费不超过实际入园核销门票金额的15%。以上服务费均已包含平台佣金；

价格案例一：岳阳君山公园景区票价 60 元/人



您的当前位置：首页 > 全国景点 > 湖南

岳阳君山公园

作者：xxy　最近更新：2024-01-29 14:18:31　浏览：853　4　分享：

湖南岳阳这里的旅游景点比较多，且景色美丽，小编要给大家介绍的这处岳阳君山公园，是一处非常不错的地方，景区内山峰林立，植被茂密，环境很是舒适的，如果大家来这里旅游的话，小编简单来给大家介绍一下这里的旅游信息吧!

1、岳阳君山公园景区票价：六十元

2、岳阳君山公园景区开放时间：7：00-19：00

3、岳阳君山公园景区电话：0730-8159311;0730-8203313;0730-8212033

4、岳阳君山公园景区地址：湖南省石门县壶瓶山镇江坪河村一组

价格案例二：岳阳楼景区门票价格 70 元/人

湖南省发展和改革委员会

关于岳阳楼景区门票价格有关事项的通知

湘发改价费规〔2024〕563号

岳阳市发展改革委：

《关于续批岳阳楼景区门票价格的请示》收悉，按照《政府制定价格行为规则》《湖南省定价目录》（湘发改价调规〔2023〕125号）和《湖南省景区门票及相关服务管理办法》（湘发改价费规〔2024〕165号）的规定，结合成本监审结果和景区经营情况，经认真研究，现将岳阳楼景区门票价格有关事项通知如下：

一、核定岳阳楼景区门票的政府指导价格为70元/人次。

二、夜间延时开放实行优惠价格。对每天18点以后（冬时制18:00-21:00、夏时制18:30-21:30）进入岳阳楼景区

价格案例三：洋沙湖国家湿地公园出租单价约 80 元/人

首页 > 旅游服务 > 门票信息 > 洋沙湖国家湿地公园门票信息

洋沙湖国家湿地公园门票信息

作者：系统管理员　时间：2024-01-20

营业时间：9:00-17:00

成人门票：80元/人

免票标准：

儿童1.3米以下；

70岁以上老人（凭有效证件）；

项目收入预测表

单位：万元

年度	景区门票服务费收入	合计
2028年	504.00	504.00
2029年	504.00	504.00
2030年	504.00	504.00
2031年	504.00	504.00
2032年	504.00	504.00
2033年	504.00	504.00
2034年	504.00	504.00

年度	景区门票服务费收入	合计
2035年	504.00	504.00
2036年	504.00	504.00
2037年	504.00	504.00
2038年	504.00	504.00
2039年	504.00	504.00
2040年	504.00	504.00
2041年	504.00	504.00
2042年	504.00	504.00
2043年	504.00	504.00
2044年	504.00	504.00
2045年	504.00	504.00
2046年	504.00	504.00
2047年	504.00	504.00
2048年	504.00	504.00
2049年	504.00	504.00
2050年	504.00	504.00
2051年	504.00	504.00
2052年	504.00	504.00
2053年	504.00	504.00
2054年	504.00	504.00
2055年	504.00	504.00
2056年	420.00	420.00
合计	**14,532.00**	**14,532.00**

（二）项目预期成本预测

湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目的主要成本包括工资及福利费、运营成本、税金及附加等。

1、工资及福利费

本项目定员工 20 人，根据《岳阳统计数据集》（2024 年-2025 年），租赁和商务服务业从业人员平均工资为 53,814.00 元/年，本项目按 7 万元/年计算。，福利费按 14%计提。费用每三年上涨 3%预计。

3-3 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	**55773**	**55926**	**53210**	**55895**	**48671**
（一）农、林、牧、渔业	48467	48634	23654	48492	40674
（二）采矿业	57473	57552	55835	57551	37120
（三）制造业	59400	59534	59168	59530	49906
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	54538	54748	70863	54810	24531
（五）建筑业	54536	54907	62320	55087	46226
（六）批发和零售业	52089	52048	55660	52081	52589
（七）交通运输、仓储和邮政业	58832	59066	57468	59049	46973
（八）住宿和餐饮业	45221	45374	44093	45365	28273
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	59831	59946	53272	59931	42136
（十）金融业	47744	47744		47744	
（十一）房地产业	55666	55791	58513	55815	47995
（十二）租赁和商务服务业	53814	54156	36711	53870	47815
（十三）科学研究和技术服务业	57205	57290	31758	57262	39759
（十四）水利、环境和公共设施管理业	50917	51163	37693	51059	37920
（十五）居民服务、修理和其他服务业	54555	54671	44044	54494	58212
（十六）教育	58040	58120	49853	57947	68175
（十七）卫生和社会工作	66434	66522	51912	66279	98264
（十八）文化、体育和娱乐业	55005	55023	60129	55043	48633

2、运营成本

运营成本是指系统运行期间所发生的各种费用，包括外购原材料、燃料及动力费等，取项目经营收入的1%测算。

本项目取值	参照依据
运营成本为经营收入的1%	按经营收入的0.1%-5%

3、增值税、税金及附加

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）、《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）、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）、《财政部、税务总局、海关总署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），本项目景区门票服务费收入、景区旅游餐宿服务费收入按9%计算增值税。城市维护建设税税率7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%。

项目成本预测表

单位：万元

年度	人员工资及福利费	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2028年	136.80	5.04		141.84
2029年	136.80	5.04		141.84
2030年	136.80	5.04		141.84
2031年	140.90	5.04		145.94
2032年	140.90	5.04		145.94
2033年	140.90	5.04		145.94
2034年	145.13	5.04		150.17

年度	人员工资及福利费	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2035年	145.13	5.04		150.17
2036年	145.13	5.04		150.17
2037年	149.49	5.04		154.53
2038年	149.49	5.04		154.53
2039年	149.49	5.04	0.03	154.56
2040年	153.97	5.04	31.96	190.97
2041年	153.97	5.04	31.96	190.97
2042年	153.97	5.04	89.02	248.03
2043年	158.59	5.04	89.02	252.65
2044年	158.59	5.04	89.02	252.65
2045年	158.59	5.04	89.02	252.65
2046年	163.35	5.04	89.02	257.41
2047年	163.35	5.04	89.02	257.41
2048年	163.35	5.04	89.02	257.41
2049年	168.25	5.04	89.02	262.31
2050年	168.25	5.04	89.02	262.31
2051年	168.25	5.04	89.02	262.31
2052年	173.29	5.04	89.02	267.35
2053年	173.29	5.04	89.02	267.35
2054年	173.29	5.04	89.02	267.35
2055年	178.49	5.04	89.02	272.55
2056年	148.74	4.20	74.17	227.11
合计	**4,496.54**	**145.32**	**1,384.40**	**6,026.26**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目预期总收入14,532.00万元，预期运营成本6,026.26万元，项目净收益8,505.74万元。

（二）项目融资还本付息情况

湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目拟发行专项债券3,500.00万元，本次拟发行专项债券3,500.00万元；根据2026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年预测利率为2.55%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	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
湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目	2026.10	-	3,500.00	-	3,500.00	-	-
	2027	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2028	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2029	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2030	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2031	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2032	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2033	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2034	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2035	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25

	2036	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2037	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2038	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2039	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2040	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2041	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2042	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2043	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2044	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2045	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2046	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2047	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2048	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2049	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2050	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2051	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2052	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2053	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2054	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2055	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2056.04	3,500.00			3,500.00	44.63	44.63
	2056.10	3,500.00	-	3,500.00	-	44.63	3,544.63
	合计	**-**	**3,500.00**	**3,500.00**	**-**	**2,677.50**	**6,177.50**

（三）项目融资平衡情况

湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目偿债资金来源为景区门票服务费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 8,505.74 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
湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目	8,505.74	3,500.00	6,177.50	1.38

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（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	1.14	1.38	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.47	1.38	1.28

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1.14，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1.28，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	建设期		运营期						
			2026年10-12月	2027年1-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	**现金流入**	**19,319.30**	**3,600.00**	**1,187.30**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**
1	资本金流入	1,287.30	100.00	1,187.30							
2	融资资金流入	3,500.00	3,500.00								
3	运营期现金流入	14,532.00			504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00
二	**现金流出**	**16,901.81**	**3,600.00**	**1,187.30**	**231.09**	**231.09**	**231.09**	**235.19**	**235.19**	**235.19**	**239.42**
1	建设期资金流出	4,698.05	3,600.00	1,098.05							
2	运营期资金流出	6,026.26			141.84	141.84	141.84	145.94	145.94	145.94	150.17
3	融资还本付息	6,177.50		89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25
三	**现金净流量**	**2,417.49**			**272.91**	**272.91**	**272.91**	**268.81**	**268.81**	**268.81**	**264.58**
四	**期末累计现金结存**				**272.91**	**545.82**	**818.73**	**1,087.54**	**1,356.35**	**1,625.16**	**1,889.74**

续上表:

序号	项目	运营期										
		2035年	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**	**2041年**	**2042年**	**2043年**	**2044年**	**2045年**
一	**现金流入**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00
二	**现金流出**	**239.42**	**239.42**	**243.78**	**243.78**	**243.81**	**280.22**	**280.22**	**337.28**	**341.90**	**341.90**	**341.90**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	150.17	150.17	154.53	154.53	154.56	190.97	190.97	248.03	252.65	252.65	252.65
3	融资还本付息	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25
三	**现金净流量**	**264.58**	**264.58**	**260.22**	**260.22**	**260.19**	**223.78**	**223.78**	**166.72**	**162.10**	**162.10**	**162.10**
四	**期末累计现金结存**	**2,154.32**	**2,418.90**	**2,679.12**	**2,939.34**	**3,199.53**	**3,423.31**	**3,647.09**	**3,813.81**	**3,975.91**	**4,138.01**	**4,300.11**

续上表:

序号	项目	运营期										
		2046年	**2047年**	**2048年**	**2049年**	**2050年**	**2051年**	**2052年**	**2053年**	**2054年**	**2055年**	**2056年**
一	**现金流入**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**504.00**	**420.00**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	420.00
二	**现金流出**	**346.66**	**346.66**	**346.66**	**351.56**	**351.56**	**351.56**	**356.60**	**356.60**	**356.60**	**361.80**	**3,816.36**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	257.41	257.41	257.41	262.31	262.31	262.31	267.35	267.35	267.35	272.55	227.11
3	融资还本付息	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	3,589.25
三	**现金净流量**	**157.34**	**157.34**	**157.34**	**152.44**	**152.44**	**152.44**	**147.40**	**147.40**	**147.40**	**142.20**	**-3,396.36**
四	**期末累计现金结存**	**4,457.45**	**4,614.79**	**4,772.13**	**4,924.57**	**5,077.01**	**5,229.45**	**5,376.85**	**5,524.25**	**5,671.65**	**5,813.85**	**2,417.49**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是岳阳市南湖新区文化旅游招商局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是岳阳市南湖新区文化旅游招商局，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支出，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是岳阳市南湖新区文化旅游招商局，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券湖南岳阳洞庭湖旅游度假区智慧文旅建设项目融资平衡方案》之盖章页）

岳阳市财政局

岳阳市南湖新区文化旅游招商局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程
融资平衡方案

湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程拟发行2026年湖南省政府专项债券17,600.00万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称：	湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	36,833.38万元
本次发行金额：	17,600.00万元
专项债券总需求：	17,600.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	岳阳临港高新技术产业开发区管理委员会
项目申请单位：	湖南新港口岸物流园有限公司
资产持有单位：	湖南新港口岸物流园有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳，古称“巴陵”、又名“岳州”，湖南省地级市，第二大经济体，长江中游城市群重要成员，湖南省域副中心城市。岳阳建城始于公元前505年，是一座有着2500多年悠久历史的文化名城，因原郡治位于天岳幕阜山之南而得名。岳阳位于江南洞庭湖之滨，依长江、纳三湘四水，江湖交汇，不仅是中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地，且是长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市。

岳阳是湖南唯一的国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。岳阳港是长江沿岸的中转型国际集装箱大港、国务院批准的启运港，并与港澳台、日韩、东盟、澳大利亚等地区、国家有定期海运直达航线和远洋接力航线，设有国家综合保税区。

岳阳市2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	4,841.78	5,127.66	5,386.88
居民人均可支配收入（元）	35202	36836	38534
一般公共预算收入	200.15	200.52	207.10
政府性基金收入	271.95	207.86	239.04
其中：国有土地出让收入	178.01	143.26	66.19
政府性基金支出	330.88	282.00	334.09
其中：国有土地出让相关支出	145.84	116.47	105.64

岳阳市本级2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
一般公共预算收入	90.45	84.98	89.52
政府性基金收入	111.87	75.56	68.83
其中：国有土地出让收入	99.57	71.29	18.55
政府性基金支出	141.04	100.61	116.39
其中：国有土地出让相关支出	63.70	55.08	38.70

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及岳阳市财政局提供

（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	批复文件
湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程	项目总投资36,833.38万元。 建设地点：长江大道与进港路交汇处西南侧。本项目预计建设期为2024年8月-2026年12月。	项目主要建设内容包括3栋仓库，1栋综合楼、门卫、垃圾房，相关功能主要为仓库、办公、食堂。	1、《关于湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）建设项目可行性研究报告的批复》（岳港发改〔2020〕47号）； 2、《关于城陵矶新港港口物流园（多式联运）工程三期初步设计的批复》城新港建初审〔2023]18号〕 3、《湖南城陵矶新港区财政金融部关于湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程概算的审核意见》； 4、《建设用地规划许可证》（地字第430600202330012号）； 5、《建设工程规划许可证》（建字第430600202430001号）； 6、《建筑工程施工许可证》（编号430694202407310101）。

湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程已经通过湖南人和人（岳阳）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、本项目的建设促进了国民经济发展，在一定程度上带动了投资需求和消费需求的增长，促进了建材业、建筑业、电子工业、机械制造业、工程咨询业等诸多产业的发展。

2、仓储物流项目的建设，符合国家及地区投资政策和要求，将进一步完善粮油储备的基础设施，为解决该地区粮库仓容不足的矛盾，增强粮食储备能力，提高技术管理水平，降低管理费用，增强企业市场竞争力注入了新的活力。对贯彻国家粮食流通体制改革精神，搞活粮食流通，带动农民增收和当地经济发展，增强国家对粮食的宏观调控能力，保证军需民食等，都将起到积极和重要的作用，具有良好的社会效益。

（二）社会效益分析

1、岳阳城陵矶港具有得天独厚的区位优势，水铁公路联运网络已全面形成，物流成本显著降低。

通过本工程新建不同仓储能力的仓库，可以满足不同客户不同货种以及不同储运量的需求，提高码头业务的灵活适应能力。加强粮食仓储物流设施建设，强化政府对储备粮的管理和宏观调控，确保粮食总量平衡，是各级政府和粮食部门当前的首要任务；本项目粮食储备流通设施完备，机械化程度高，粮食调运方便，能缓解仓容不足的矛盾，对保障本地区粮食安全、促进经济发展与社会稳定具有重要的意义。

2、有利于和谐社会建设

本项目建设不仅可减缓该地区粮食仓容不足的压力，平衡该地区粮食供需矛盾，而且可提高该地区粮食储存和流通水平，适应粮食流通发展的需求，减少物流运输环节、有效解决企业仓储难题，为企业和当地人民供应充足粮源，保障社会稳定，促进当地经济和社会发展。

港口生产所需的装卸工人和司机要求技能不高，当地一般群众即可胜任，项目可为当地增加部分就业岗位，可为当地群众带来工资性收入。本项目的建设和实施能改善当地水运企业的经济状况，为当地水运企业工人带来了新的希望。项目为货主企业改善了运输条件，提升了竞争力，可显著促进当地经济发展，造福当地人民群众。

另外，在满足省内粮食加工需求的同时，可通过水铁联运辐射至四川、贵州、陕西、河南等中西部地区，有效保障整个中西部地区粮食供应和安全，助力地方经济高质量发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目经岳阳市发展和改革委员会立项审批，批复文件《关于湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）建设项目可行性研究报告的批复》（岳港发改〔2020〕47号）。

2、前期工作开展情况

项目已取得《关于城陵矶新港港口物流园（多式联运）工程三期初步设计的批复》城新港建初审〔2023] 18 号〕、《湖南城陵矶新港区财政金融部关于湖南城陵矶新港港口物流园(多式联运）项目三期工程概算的审核意见》、《建设用地规划许可证》（地字第 430600202330012 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 430600202430001 号）、《建筑工程施工许可证》（编 号 430694202407310101）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为财政资金/自有资金及专项债券。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，项目本年度专项债券资金需求 17,600.00 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:

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="5">岳阳临港高新技术产业开发区管理委员会</td></tr>
<tr><td>项目实施单位</td><td>岳阳临港高新技术产业开发区管理委员会</td><td>项目负责人</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金</td><td colspan="5">资金总额36,833.38万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、自有资金：19,233.38万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、政府专项债券资金：17,600.00万元</td></tr>
<tr><td>项目实施进度</td><td colspan="3">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td>计划</td><td colspan="3">2024年8月</td><td colspan="2">2026年12月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">项目总用地面积107107m²（约合160.66亩），总建筑面积55,173.77平方米，含5#栋仓库11，358.04平方米，6#栋仓库22，340.44平方米，7#栋仓库12，562.04平方米，8#栋门卫32.19平方米，18#栋服务中心8,857.06平方米，19#栋垃圾站24.00平方米。</td></tr>
</table>

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	55,173.77㎡	≥90%
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	24个月	不晚于2026年8月完工
		成本指标	项目总投资	36,833.38万元	≤36,833.38万元
		经济效益指标	推动区域经济增长	加快湖南城陵矶新港区基础设施建设，刺激当地经济增长。	
		社会效益指标	促进居民就业	增加园区就业岗位，提高居民收入	
		生态效益指标	节约集约利用	集中建设物流转运枢纽，促进土地节约集约利用，有利于保护生态环境。	
		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%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

（1）《建设工程造价咨询规范》GB/T51095-2015;

（2）建设项目设计概算编审规程》CECA/GC2-2015;

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

（4）《湖南省住房和城乡建设厅关于印发〈湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准〉〈湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准〉的通知》(湘建建〔2024〕19 号);

（5）湖南省发展和改革委员会《关于省电网 2020-2022 年输配电价有关问题的通知》(湘发改价调规[2020]833 号);

（6）湖南省水利厅《关于发布〈湖南省水利水电工程设计概（估）算编制规定〉等文件的通知》(湘水建管〔2015〕130 号);

（7）湖南省水利厅办公室印发《关于调整本省水利水电工程计价依据中建筑与安装工程增值税税率的通知》(湘水发〔2019〕6 号）;

（8）《水利部办公厅关于调整水利工程计价依据安全生产措施计算标准的通知》(办水总函〔2023〕38 号);

（9）《湖南省水利厅办公室转发水利部办公厅关于调整水利工程计价依据安全生产措施计算标准的通知》(湘水办函〔2023〕24 号);

（10）材料、设备价格采用 2022 年 1 月湖南省造价站发布的造价信息中岳阳信息价，岳阳信息价没有的采用专业测定价。无信息价的材料、设备按市场或慧讯网询价;

（11）项目设计图纸、工程量清单和设计说明等。

（12）《湖南省水利水电工程设计概(估)算编制规定(2015)》;

（13）《湖南省水利水电工程建筑工程预算定额(2015)》；

（14）《湖南省水利水电工程设备安装工程预算定额》；

（15）《湖南省水利水电工程机械台时费定额(2015)》；

（16）《湖南 2014 土地开发整理预算补充定额》；

（17）《湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准》（2024 版）；

（18）《湖南省安装工程消耗量标准》（2020 版）。

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）				主要技术经济指标（元）			占总投资比例(%)	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	单位价值		
一	**工程费用**	**21577.08**	**3899.77**	**0.00**	**25476.85**	**㎡**	**59504.92**	**4281.47**	69.17%	计容建筑面积
（一）	土建工程	16203.28			16203.28	㎡	59504.92	2723.02		
1	5#仓库-桩基工程	199.05			199.05	㎡	12477.94	159.52		
2	5#仓库-建筑工程	2336.20			2336.20	㎡	12477.94	1872.26		
2	5#仓库-装饰工程	911.55			911.55	m^3	12477.94	730.53		
3	6#仓库-桩基工程	310.82			310.82	㎡	24356.31	127.61		
4	6#仓库-建筑工程	4195.11			4195.11	㎡	24356.31	1722.39		
5	6#仓库-装饰工程	1585.94			1585.94	㎡	24356.31	651.14		
6	7#仓库-桩基工程	204.93			204.93	㎡	13821.27	148.27		
7	7#仓库-建筑工程	2714.06			2714.06	㎡	13821.27	1963.68		
8	7#仓库-装饰工程	1000.74			1000.74	㎡	13821.27	724.06		
9	18#服务中心-土石方	30.38			30.38	m^3	6236.16	48.72		
10	18#服务中心-桩基工程	268.86			268.86	㎡	8792.93	305.77		
11	18#服务中心-建筑工程	1459.33			1459.33	㎡	8792.93	1659.66		
12	18#服务中心-装饰工程	955.83			955.83	㎡	8792.93	1087.05		
13	8#门卫-建筑工程	10.40			10.40	㎡	32.47	3204.34		
14	8#门卫-装饰工程	7.04			7.04	㎡	32.47	2168.37		
15	19#垃圾站-建筑工程	9.09			9.09	㎡	24.00	3787.80		
16	19#垃圾站-装饰工程	3.96			3.96	㎡	24.00	1649.08		
（二）	设备及安装工程	0.00	2658.71		2658.71	㎡	59504.92	446.81		
1	给排水工程		265.92		265.92	㎡	59504.92	44.69		
2	消防水工程		756.16		756.16	㎡	59504.92	127.08		
3	变配电工程		185.45		185.45	㎡	59504.92	31.17		
4	电气工程		386.13		386.13	㎡	59504.92	64.89		
4	光伏发电工程		17.71		17.71	㎡	59504.92	2.98		

5	火灾报警工程		129.45		129.45	㎡	59504.92	21.75		
6	通风空调工程		176.65		176.65	㎡	59504.92	29.69		
7	弱电工程		339.44		339.44	㎡	59504.92	57.04		18#仅考虑管线预埋
8	抗震支架工程		153.07		153.07	㎡	59504.92	25.72		
9	燃气工程		18.03		18.03	㎡	59504.92	3.03		
10	垃圾站成套设备		40.00		40.00	套	1.00	400000.00		
11	月台升降机		72.00		72.00	台	48.00	15000.00		暂估
12	电梯工程		112.00		112.00	台	4.00	280000.00		暂估
13	充电桩		6.70		6.70	台	0.00	0.00		暂估
（三）	室外工程	5063.96	937.78		6001.74	㎡	104664.00	573.43		
1	室外土石方	80.57			80.57	m3	34940.03	23.06		仅考虑北部回填，其他室外土石方不在本概算范围内
2	室外标识标牌	0.00			0.00	㎡	53901.71	15.00		暂不计
3	道路及铺装工程	2579.53			2579.53	㎡	49261.71	523.64		
4	绿化工程	52.35			52.35	㎡	4640.00	112.83		
5	海绵城市	258.83			258.83	㎡	2766.00	935.76		
6	基础处理	1916.28			1916.28	㎡	98280.00	194.98		
7	挡土墙	46.11			46.11	m^3	489.75	941.59		
8	围墙	80.28			80.28	m	669.00	1200.00		暂估
9	园区出入口道闸	50.00			50.00	个	1.00	500000.00		暂估
10	总图给排水工程		503.46		503.46	㎡	53901.71	93.40		
11	室外电气工程		323.41		323.41	㎡	53901.71	60.00		暂估
12	室外弱电预埋		110.91		110.91	㎡	55455.07	20.00		暂估
（四）	配套工程	309.84	303.28		613.12					暂估
1	10KV 外线		200.00		200.00	m	2000.00	1000.00		
2	临时水电		103.28		103.28	㎡	103279.82	10.00		
3	厨房设备费		0.00		0.00	项	1.00			暂不计
4	绿建增加费	309.84			309.84	㎡	103279.82	30.00		一星级
二	**工程建设其他费用**	**0.00**	**0.00**	**8193.77**	**8193.77**	**㎡**	**59504.92**	**1376.99**	22.25%	

（一）	建设用地费			6640.00	6640.00					
1	征地拆迁费			6640.00	6640.00	项	1.00			建设单位提供
2	管线改迁费			0.00	0.00					暂未计
（二）	其他费			1553.77	1553.77					
1	建设单位管理费			147.18	147.18					按项目估算金额
2	工程建设监理费			239.80	239.80					发改价格[2007]670，五折
3	项目前期工作咨询费			19.70	19.70					按项目估算金额
4	环境影响咨询服务费			4.26	4.26					参计价格[2002]125号文，五折
5	设计费			350.11	350.11					参计价格[2002]10号文，五折
5.1	其中：方案设计费10%			35.01	35.01					占设计费10%
5.2	其中：初步设计费30%			105.03	105.03					占设计费30%
5.3	其中：施工图设计费60%			210.06	210.06					占设计费60%
6	工程勘察费			42.01	42.01					按设计费12%
7	结算审查费			62.80	62.80					按项目估算金额
8	概算审查费			9.23	9.23					参湘建价协〔2016〕25号，五折
9	清单计价编制费			0.00	0.00					参湘建价协〔2016〕25号，五折
10	工程保险费			57.38	57.38					按项目估算金额
11	劳动安全卫生评审费			12.74	12.74					一×0.1%，五折
12	质量检测费			38.25	38.25					按项目估算金额
13	建设工程交易服务费			2.50	2.50					湘发改价费[2019]366号文五折
14	场地准备及单位临时设施费			63.69	63.69					一×0.5%，五折
15	BIM技术服务费			0.00	0.00					参“BIM计费参考依据”

16	基础配套费及报建费			309.84	309.84					湘财综函〔2018〕1号
17	招投标代理服务费			17.37	17.37					参考湘招协[2015]6号，四五折
18	可靠性电源增容费			52.80	52.80		3200.00	330.00		湘价重[2004]25号，五折
19	防空地下室异地建设费			61.13	61.13					按项目估算金额
19	交通评价费			1.45	1.45					湘发改价服[2016]711号文，五折
20	燃气开通费			30.00	30.00					暂估
21	施工图审查费			0.00	0.00					政府支付
22	水土保持报告编制费			3.68	3.68					湖南城陵矶新港区规划建设部文件《关于统一水土保持和洪水影响评价计费标准的通知》
23	水土保持补偿费			7.85	7.85					湘发改价费[2014]1171号，五折
24	绿色建筑咨询费			20.00	20.00					市场行情
三	**预备费**			**2162.45**	**2162.45**	**㎡**	**59504.92**	**363.41**	5.87%	
1	基本预备费			1081.22	1081.22					（一+二-建设用地费）*4%
2	涨价预备费			1081.22	1081.22					（一+二-建设用地费）*4%
四	**建设期贷款利息**			**1000.31**	**1000.31**	**㎡**	**59504.92**	**168.11**	2.72%	
五	**固定资产总投资**	**21577.08**	**3899.77**	**11356.53**	**36833.38**	**㎡**	**59504.92**	**6189.97**	100.00%	**（一+二+三+四）**
六	**设备设施费**			**0.00**	**0.00**				0.00%	**暂未计**
五	**建设项目总投资**	**21577.08**	**3899.77**	**11356.53**	**36833.38**	**㎡**	**59504.92**	**6189.97**	100.00%	

本次拟发行专项债券资金不用于不用于无收益部分。

湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程总投资 36,833.38 万元，2026 年投入金额 19,733.38 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	2024 年	2025 年	2026 年
湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程	36,833.38	5,000.00	12,100.00	19,733.38

2026 年度，湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期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	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程	投资金额	133.38	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	其中：专项债券金额						

续上表:

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程	投资金额	150.00	150.00	150.00	6,150.00	6,150.00	6,100.00	**19,733.38**
	其中：专项债券金额				5,900.00	5,900.00	5,800.00	**17,600.00**

（二）项目资金筹措方案

湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程的资金来源主要为资本金 19,233.38 万元、政府专项债券资金

17,600.00 万元。项目总投资 36,833.38 万元，其中：用于项目支出的资本金 19,233.38 万元，占投资总额的 51.13%；拟申请发行政府专项债券资金 17,600.00 万元，本次拟申请发行 17,600.00 万元，未来拟继续申请发行 0 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程	36,833.38	19,233.38	-	17,600.00	-	-	-	-	30

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程收益主要来源于仓库及配套服务用房出租收入。

出租率说明：仓库出租率参考《2025 年华中区域物流地产市场报告》描述“华中区域非保税高标仓总存量达 1867.5 万㎡，占全国 10.96%，平均有效租金 16.29 元/㎡/月，总体空置率 9.81%”，即出租率可达 90.19%。本项目根据谨慎性原则，出租率第 1 年按 70%、第 2 年 80%、第 3 年及以后按 90%计算。

2025年8月，物联云仓数字研究院发布《2025年华中区域物流地产市场报告》，数据截至2025年6月30日，统计对象为华中三省证照齐全、市场化的非保税高标仓库，涵盖湖北、河南、湖南多座城市。

从市场数据来看，华中区域非保税高标仓总存量达1867.5万㎡，占全国10.96%，平均有效租金16.29元/㎡/月，总体空置率9.81%。三省中，湖北存量947.7万㎡，占区域50.75%，河南、湖南分别为480.9万㎡、438.9万㎡。2025年上半年区域新增存量19.3万㎡，湖北、湖南分别占比64.57%、35.43%。市场呈空置率与有效租金下行态势，二季度空置率降至10%以下，租金连续四季稳定在16.50元/㎡/月左右。净吸纳量表现良好，连续六季度为正，2024年四季度激增，湖北连续六季度正净吸纳，其他省份有波动。开发商方面，普洛斯存量占比14.91%居首，京东产发、丰树紧随其后；租户以快递快运（50.86%）和三方物流（26.34%）为主，合计超七成。

①仓库出租收入

项目仓库运营建筑面积共 46,260.52 ㎡。根据项目基地周边仓库租赁市场价格调研，根据项目基地周边仓库租赁市场价格调研，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目仓库出租单价暂按 28.5 元/㎡/月计算，暂不考虑增长。

仓库租金情况一览表



②配套服务用房出租收入

项目配套服务用房 8,857.06 ㎡。根据项目基地周边办公用房租赁市场价格调研，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目配套服务中心出租单价暂按 40.5 元/㎡/月（1.35/㎡/天）计算，暂不考虑增长，运营期内配套用房出租率按 80%计算。

项目位置	租金情况（元/㎡/d）	参考信息
岳阳楼区	1.39	 https://yy.58.com/zhaozu/47539909263282x.shtml?prd=ZLCwi%2BZ5ppcZbrRAOfD5yg%3D%3D&houseId=2163066701455369&gpos=9&positionType=promationinfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuWys-mYs-alvCIsInZhbCI6Inl1ZXlhbmdsb3UifV19&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-ea7e-6c4d-1a0aa91c84a8&ClickID=21
岳阳楼区	1.50	

项目位置	租金情况（元/㎡/d）	参考信息
		https://yy.58.com/zhaozu/55569977579567x.shtml?prd=ZLCwi%2BZ5ppcZbrRAOfD5yg%3D%3D&houseId=3190915445611524&gpos=9&positionType=promationinfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuWys-mYs-alvCIsInZhbCI6Inl1ZXlhbmdsb3UifV19&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-e4ef-c1ad-a48261703cd5&ClickID=21
岳阳楼区	1.35	 https://yy.58.com/zhaozu/82993236494557x.shtml?prd=kqpf1%2Fwa8WF7nLDlzVdg%2FmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4023291627266060&urlParamsMap=66A2568A3A21791D247EF904CF0BF90C98FFB44D04EDC1263C577BEB2C79CA5AA4DC1148971354456564A3E36F4674C04000D11066AC9742A565561DE6FC04A21C9604551073F3B5E8F92BDBF3161E07515079350858E7AD66B6CFD18013069EAACD426BC6AFA7F732DB3699F6FE897D&gpos=14

项目收入预测表

单位：万元

年度	仓库出租	配套服务用房出租	小计
2027 年	1,107.48	301.32	1,408.80
2028 年	1,265.69	301.32	1,567.01
2029 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2030 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2031 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2032 年	1,423.90	301.32	1,725.22

年度	仓库出租	配套服务用房出租	小计
2033 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2034 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2035 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2036 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2037 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2038 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2039 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2040 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2041 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2042 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2043 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2044 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2045 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2046 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2047 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2048 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2049 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2050 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2051 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2052 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2053 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2054 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2055 年	1,423.90	301.32	1,725.22
2056 年	118.66	25.11	143.77
合计	**40,937.13**	**8,763.39**	**49,700.52**

（二）项目预期成本预测

湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程的主要成本包括人员工资及福利费、修理费、管理费用以及各项税费。

①人员工资及福利

本项目人员共 10 人，主要为物业管理及维护人员，根据《岳阳统计数据集（2024—2025 年）》：租赁及商务服务业从业人员平均工资为 68921 元/年，本项目人员工资按 7 万元/人/年计算，每 5 年上涨 3%，福利费按 14%计。

3-2 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	**75454**	**78353**	**57564**	**76487**	**55949**
（一）农、林、牧、渔业	57050	57614	46848	57404	28811
（二）采矿业	76798	79544	46397	76945	54216
（三）制造业	81781	82213	81108	82157	46436
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	87308	87114	91599	87397	60532
（五）建筑业	61113	65093	56176	62589	54855
（六）批发和零售业	66754	67821	54929	67621	53372
（七）交通运输、仓储和邮政业	76731	77064	85244	77645	53081
（八）住宿和餐饮业	51981	51975	54529	52186	46608
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	110407	110911	83191	109142	116798
（十）金融业	94648	95897	125290	96213	66266
（十一）房地产业	65376	66049	51830	65391	64290
（十二）租赁和商务服务业	68921	72726	43734	69633	42539
（十三）科学研究和技术服务业	76772	78490	56445	78093	34326
（十四）水利、环境和公共设施管理业	56829	57376	47406	56989	48268
（十五）居民服务、修理和其他服务业	53962	60665	47144	55665	30095
（十六）教育	73266	75608	39789	74175	33124
（十七）卫生和社会工作	88121	90945	44497	88409	49957
（十八）文化、体育和娱乐业	65646	66816	60677	66501	54544
（十九）公共管理、社会保障和社会组织	78809	81766	44573	78932	45386

②修理费

修理费主要为项目维护、维修及保养成本，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《项目可行性研究报告编制指南》，结合项目性质及运行特点，本项目年修理费按工程建设其他费用的0.5%计提。

本项目取值	参照依据
按工程建设其他费用的0.5%计提	按工程建设其他费用的0.1-5%计提

③运营管理费

主要包括其他生产运营费和管理类费用。参考行业一般水平，项目管理及其他费用按照营业收入的1%计取。

④增值税及附加：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）、《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），本项目不动产租赁收入增值税税率9%，项目建设期建筑工程费按9%税率计算增值税进项、设备购置按13%计算增值税进项、工程其他费用按6%税率计算进项税额。

房产税按12%计算；城建税按增值税的7%计算，教育费附加及地方教育费附加按增值税的5%计算。

项目成本预测表

单位：万元

年度	人员工资及福利费	修理费	管理费用	税金及附加	合计

年度	人员工资及福利费	修理费	管理费用	税金及附加	合计
2027 年	79.80	40.97	14.09	155.10	289.96
2028 年	79.80	40.97	15.67	172.51	308.95
2029 年	79.80	40.97	17.25	189.93	327.95
2030 年	79.80	40.97	17.25	189.93	327.95
2031 年	79.80	40.97	17.25	189.93	327.95
2032 年	82.19	40.97	17.25	189.93	330.34
2033 年	82.19	40.97	17.25	189.93	330.34
2034 年	82.19	40.97	17.25	189.93	330.34
2035 年	82.19	40.97	17.25	189.93	330.34
2036 年	82.19	40.97	17.25	189.93	330.34
2037 年	84.66	40.97	17.25	189.93	332.81
2038 年	84.66	40.97	17.25	189.93	332.81
2039 年	84.66	40.97	17.25	189.93	332.81
2040 年	84.66	40.97	17.25	189.93	332.81
2041 年	84.66	40.97	17.25	189.93	332.81
2042 年	87.20	40.97	17.25	189.93	335.35
2043 年	87.20	40.97	17.25	189.93	335.35
2044 年	87.20	40.97	17.25	189.93	335.35
2045 年	87.20	40.97	17.25	231.98	377.40
2046 年	87.20	40.97	17.25	345.78	491.20
2047 年	89.82	40.97	17.25	345.78	493.82
2048 年	89.82	40.97	17.25	345.78	493.82
2049 年	89.82	40.97	17.25	345.78	493.82
2050 年	89.82	40.97	17.25	345.78	493.82
2051 年	89.82	40.97	17.25	345.78	493.82
2052 年	92.51	40.97	17.25	345.78	496.51
2053 年	92.51	40.97	17.25	345.78	496.51
2054 年	92.51	40.97	17.25	345.78	496.51
2055 年	92.51	40.97	17.25	345.78	496.51

年度	人员工资及福利费	修理费	管理费用	税金及附加	合计
2056 年	7.71	3.41	1.44	28.82	41.38
合计	**2,496.10**	**1,191.54**	**496.95**	**7,085.09**	**11,269.68**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程预期总收入 49,700.52 万元，预期运营成本 11,269.68 万元，项目净收益 38,430.84 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程拟发行专项债券 17,600.00 万元，本次拟发行专项债券 17,600.00 万元；根据 2026 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 年预测利率为 2.55%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	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
湖南城陵矶新	2026.10	-	17,600.00	-	17,600.00	-	-
	2027	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80

港港口物流园（多式联运）项目三期工程	2028	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2029	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2030	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2031	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2032	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2033	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2034	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2035	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2036	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2037	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2038	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2039	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2040	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2041	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2042	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2043	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2044	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2045	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2046	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2047	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2048	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2049	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2050	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2051	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2052	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2053	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2054	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2055	17,600.00	-	-	17,600.00	448.80	448.80
	2056.04	17,600.00	-	-	17,600.00	224.40	224.40
	2056.10	17,600.00	-	17,600.00	-	224.40	17,824.40
	合计	-	**17,600.00**	**17,600.00**	-	**13,464.00**	**31,064.00**

（三）项目融资平衡情况

湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程偿债资金来源为仓库及配套服务用房出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 38,430.84 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程	38,430.84	17,600.00	31,064.00	1.24

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.24	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.24	1.17

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

倍数为 1.08，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 1.20，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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	建设期			运营期							
			前期投入	2025年	2026年1-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	**现金流入**	**86,533.90**	**5,000.00**	**12,100.00**	**19,733.38**	**1,408.80**	**1,567.01**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**
1	资本金流入	19,233.38	5,000.00	12,100.00	2,133.38								
2	融资资金流入	17,600.00			17,600.00								
3	运营期现金流入	49,700.52				1,408.80	1,567.01	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22
二	**现金流出**	**79,167.06**	**5,000.00**	**12,100.00**	**19,733.38**	**738.76**	**757.75**	**776.75**	**776.75**	**776.75**	**779.14**	**779.14**	**779.14**
1	建设期资金流出	36,833.38	5,000.00	12,100.00	19,733.38								
2	运营期资金流出	11,269.68				289.96	308.95	327.95	327.95	327.95	330.34	330.34	330.34
3	融资还本付息	31,064.00				448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80
三	**现金净流量**	**7,366.84**				**670.04**	**809.26**	**948.47**	**948.47**	**948.47**	**946.08**	**946.08**	**946.08**
四	**期末累计现金结存**					**670.04**	**1,479.30**	**2,427.77**	**3,376.24**	**4,324.71**	**5,270.79**	**6,216.87**	**7,162.95**

续上表:

序号	项目	运营期										
		2035年	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**	**2041年**	**2042年**	**2043年**	**2044年**	**2045年**
一	**现金流入**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22
二	**现金流出**	**779.14**	**779.14**	**781.61**	**781.61**	**781.61**	**781.61**	**781.61**	**784.15**	**784.15**	**784.15**	**826.20**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	330.34	330.34	332.81	332.81	332.81	332.81	332.81	335.35	335.35	335.35	377.40
3	融资还本付息	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80
三	**现金净流量**	**946.08**	**946.08**	**943.61**	**943.61**	**943.61**	**943.61**	**943.61**	**941.07**	**941.07**	**941.07**	**899.02**
四	**期末累计现金结存**	**8,109.03**	**9,055.11**	**9,998.72**	**10,942.33**	**11,885.94**	**12,829.55**	**13,773.16**	**14,714.23**	**15,655.30**	**16,596.37**	**17,495.39**

续上表:

序号	项目	运营期										
		2046年	**2047年**	**2048年**	**2049年**	**2050年**	**2051年**	**2052年**	**2053年**	**2054年**	**2055年**	**2056年**
一	**现金流入**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**1,725.22**	**143.77**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	1,725.22	143.77
二	**现金流出**	**940.00**	**942.62**	**942.62**	**942.62**	**942.62**	**942.62**	**945.31**	**945.31**	**945.31**	**945.31**	**18,090.18**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	491.20	493.82	493.82	493.82	493.82	493.82	496.51	496.51	496.51	496.51	41.38
3	融资还本付息	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	448.80	18,048.80
三	**现金净流量**	**785.22**	**782.60**	**782.60**	**782.60**	**782.60**	**782.60**	**779.91**	**779.91**	**779.91**	**779.91**	**-17,946.41**
四	**期末累计现金结存**	**18,280.61**	**19,063.21**	**19,845.81**	**20,628.41**	**21,411.01**	**22,193.61**	**22,973.52**	**23,753.43**	**24,533.34**	**25,313.25**	**7,366.84**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是岳阳临港高新技术产业开发区管理委员会，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是湖南新港口岸物流园有限公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是湖南新港口岸物流园有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券湖南城陵矶新港港口物流园（多式联运）项目三期工程融资平衡方案》之盖章页）

岳阳市财政局

岳阳临港高新技术产业开发区管理委员会

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
岳阳肛肠病医院搬迁建设项目
融资平衡方案

岳阳肛肠病医院搬迁建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券8,000.00万元，具体信息如下：

项目名称：	岳阳肛肠病医院搬迁建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	11,169.41万元
本次发行金额：	1,000.00万元
专项债券总需求：	8,000.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	15年
主管部门：	岳阳市岳阳楼区卫生健康局
项目申请单位：	岳阳市岳阳楼区卫生健康局
资产持有单位：	岳阳市岳阳楼区卫生健康局

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳楼区地处东经113°03′45″~113°15′05″，北纬29°13′40″~29°27′00″。位于岳阳市西北部，洞庭湖与长江汇合处。其北面为云溪区；西部临洞庭湖，与君山区隔水相望；西北隔长江与湖北省监利县相望；东面与岳阳楼区接壤。

岳阳楼区因千古名楼岳阳楼而得名，已有2500多年建城史。1996年经国务院批准，由岳阳市原南区和郊区合并而成，现辖14个街道、1个乡、108个社区（村），面积103.7平方公里，实有管理服务人口85万，城镇化率达95.5%。作为岳阳市的主城区，岳阳楼区聚焦省委实施“三高四新”战略、市委建设名副其实的省域副中心城市的部署要求，深入推进科教立区、开放兴区、产业强区、改革活区、依法治区“五大战略”，全力打造核心引领区和首善之区。

岳阳楼区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	1713	766.66	821.13
城乡居民人均可支配收入（万元）	48791	50616	52509
一般预算收入	12.48	13.30	13.89
政府性基金收入	0.56	0.60	0.83
其中：国有土地出让收入	0	0	0
政府性基金支出	14.74	15.28	11.75
其中：国有土地出让支出	0	0	0

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及岳阳市岳阳楼区财政局提供

（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	批复文件
岳阳肛肠病医院搬迁建设项目	项目总投资11,169.41万元。建设地点位于岳阳市岳阳楼区路。本项目预计建设期为2026年10月-2028年9月。	岳阳肛肠病医院搬迁新址后规划床位256张，涉及总建筑面积11854㎡，包括：门诊急诊住院综合楼、医疗固废暂存间、污水消毒处理站等，配套信息化建设、人员培训、购置更新相关医疗设备等。	1.《关于岳阳肛肠病医院搬迁建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审[2024]198号）； 2.岳阳楼区住房和城乡建设局《关于岳阳肛肠病医院搬迁建设项目初步设计批复》（岳楼建初审〔2025〕14号）； 3.《岳阳肛肠病医院搬迁建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改概审〔2025〕18号）。

岳阳肛肠病医院搬迁建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）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

提供就业岗位，创造就业机会

项目医疗机构规模较大，人员配置较多。除了部分工种对外招聘外，一些基础的工作岗位，其需求必将在当地解决，这将为地方创造更多的就业机会。另外，后勤社会化也将随着医院规模扩大、医院就诊人次和住院人数的增加而提高需求量，这为各种清洁、备餐、洗衣、保安等后勤服务提供了更多的服务机会，也是增加就业岗位的一个方面。

（二）社会效益分析

1.提高居民身体素质，奠定文明社会基础

人类自身强健的体魄、健康的心理和充沛的精力，是创造文明社会的物质基础，而人的健康自然离不开高水平的医疗保健工作。本项目是岳阳市医疗保健工作的重要基础建设，对于建设高素质市民群体、推动经济发展和维护社会稳定以及创造文明社会将起到积极的作用。

2.改善当地公共医疗卫生条件

目前，岳阳市正处于一个高速发展的阶段，而该区域的医疗资源严重不足。本项目建成后，将使该区域的公共服务设施进一步完善，提供良好的就医环境和医疗服务，提高当地的公共卫生水平。

3.推动和促进城市医疗科技的发展

岳阳肛肠病医院不仅将建设一流的硬件设施，还将建设一批医术精湛、创新能力强的专家和医疗科技队伍，开设门类齐全的各项医疗保健服务，配备各种先进的医疗仪器和设备，将有利于开展各项医疗科研任务，促进岳阳市医疗科技的发展。

4.促进城市建设国际化的进程

在许多发达国家与地区，医疗卫生资源——医院的建设是考察城市建设发展水平的重要指标之一。目前岳阳市的人均医疗卫生资源拥有量远远低于国内同类城市水平，随着岳阳市人口数量的增长及群众对医疗卫生要求的提高，医疗卫生资源紧张的矛盾

将日益突出。建设该项目，将有利于提高城市的文明建设与社会福利水平。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目已取得岳阳市岳阳楼区发展和改革局下发的《关于岳阳肛肠病医院搬迁建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审[2024]198号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，已取得批复文件情况如下：《关于岳阳肛肠病医院搬迁建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改概审〔2025〕18号）、《关于岳阳肛肠病医院搬迁建设项目初步设计批复》（岳楼建初审〔2025〕14号）。根据岳阳市岳阳楼区自然资源局出具的《关于岳阳肛肠病医院搬迁建设项目用地及规划相关情况的说明》，本项目免于办理《用地预审与选址意见书》及《建设用地规划许可证》。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求8,000.00万元、本年度专项债券资金需求8,000.00万元在合理范围内。

（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：

项目绩效目标表

项目名称	岳阳肛肠病医院搬迁建设项目		
主管部门	岳阳市岳阳楼区卫生健康局		
项目负责人	周七亿	联系电话	13507307809

<table>
<tr><td rowspan="3">项目资金
（万元）</td><td colspan="5">资金总额：11,169.41 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：8,000.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、其他资金：3,169.41 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="3">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="3">2026 年 10 月</td><td colspan="2">2028 年 9 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">岳阳肛肠病医院搬迁新址后规划床位 256 张，涉及总建筑面积 11854 ㎡，包括：门诊急诊住院综合楼、医疗固废暂存间、污水消毒处理站等，配套信息化建设、人员培训、购置更新相关医疗设备等。</td></tr>
<tr><td rowspan="12">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及
单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="6">产出指标</td><td rowspan="3">数量指标</td><td>设计床位数</td><td>256 张</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>建筑面积</td><td>11854 ㎡</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>停车位</td><td>57 个</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>合格率</td><td>≥95%</td><td>≥95%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>完工时间</td><td>2 年</td><td>2 年</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目总投资</td><td>11,169.41 万元</td><td>⩽11,169.41 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="6">效益指标</td><td>经济效益指标</td><td>带动行业发展</td><td colspan="2">该项目通过搬迁改造，进一步完善区域医疗设施体系，改善居民健康条件，提高区域经济发展水平，具有良好的经济效益。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">社会效益指标</td><td>对居民经济影响</td><td colspan="2">增加居民收入</td></tr>
<tr><td>对居民就业影响</td><td colspan="2">增加居民就业机会</td></tr>
<tr><td>生态效益指标</td><td>改善生活环境</td><td colspan="2">改善居民群众的生产生活条件</td></tr>
<tr><td>可持续影响指标</td><td>推动社会发展</td><td colspan="2">既可以带动社会投资，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。</td></tr>
<tr><td>社会公众或服务对象满意度指标</td><td>公众社会满意度</td><td>≥95%</td><td>≥95%</td></tr>
</table>

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1.编制方法

本投资估算参照《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA/GC4-2017）。

2.建筑工程

（1）《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，2016年）；

（2）《市政工程设计概算编制办法》（2011年）；

（3）《关于财政性投资项目建设单位管理费有关规定的通知》（湖南省财政厅湘财建〔2001〕60号）；

（4）《湖南省建筑工程概算定额》（湘建价〔2018〕43号）;

（5）《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）；

（6）土建工程中主材价格按岳阳市2024年建设造价、湖南造价信息网上价格及市场询价进行调整;

（7）人工工资单价参照《湖南省住房和城乡建设厅关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》(湘建价〔2019〕130号）；

（8）国家及当地政府相关工程造价法律法规文件;

（9）当地有关技术经济指标。

3.设备购置及安装工程

依据2020年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考岳阳地区目前类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。

4.工程建设其他费用

（1）资产收购费：暂估;

（2）建设单位管理费按财政部财建〔2016〕504号文估算;

（3）建设项目前期工程咨询费包括编制可行性研究报告及评估等,按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号文）计取;

（4）工程勘察费收费标准按照《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号文）、发改价格〔2015〕299号文计取;

（5）工程设计费收费标准按照《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号文）、发改价格〔2015〕299号文计取;

（6）工程招标代理费按《湖南省招标代理服务收费标准》（湘招协〔2015〕6号文）计取;

（7）工程监理费按《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》（湘监协〔2016〕2号）的通知、发改价格〔2015〕299号文执行;

（8）工程造价咨询服务费：按湘建价协〔2016〕25 号文计取

（9）环境影响评价咨询费按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125 号）计取;

（10）劳动安全卫生评审费：按工程费用的 0.1%计取;

（11）检验试验及试运行费：按工程费用的 0.2%计取;

（12）工程保险费：按工程费用的 0.3%计取;

（13）场地准备及临时设施费：按工程费用的 1.00%计取。

概算总投资详细情况如下:

项目概算总投资汇总表

单位：万元

附件

岳阳肛肠病医院搬迁建设项目概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	数量	单位	批复金额（万元）	备　　注
概算总投资				**11169.41**	
一、工程建设费用				**8490.81**	
1	门诊急诊住院综合楼	11854.00	m^2	3569.47	
2	总图工程	6127.97	m^2	713.27	绿化 3029.8m2、道路广场及其他 2013.81m2、户外活动场地 1084.36m2
3	设备及工器具购置费	1	项	4208.07	详见项目总概算表
二、工程建设其他费用				**1936.24**	
1	资产收购费用（建设用地费）	1	项	1300	
2	场地准备及临时设施费	1	项	42.45	
3	建设单位管理费	1	项	103.61	财建[2016]504 号文
4	招标代理服务费	1	项	27.53	湘建建〔2024〕19 号
5	工程造价咨询服务费	1	项	28.24	湘建价协[2016]25 号
6	工程监理费	1	项	149.01	湘监协[2016]2 号
7	工程设计费	1	项	128.10	计价格[2002]10 号
8	工程勘察费	1	项	54.90	计价格[2002]10 号
9	建设项目前期工作咨询费	1	项	36.83	湘建建〔2024〕19 号
10	环境影响咨询服务费	1	项	10.89	计价格[2002]125 号
11	劳动安全卫生评审费	1	项	12.23	建设项目（工程）安全预评价及验收费参考收费标准
12	工程保险费	1	项	25.47	工程费*0.3%
13	工程质量检测费	1	项	16.98	工程费*0.2%
三、预备费					
1	基本预备费	1	项	**521.35**	（一+二）*5%
四、建设期利息					
1	建设期利息	1	项	**221.01**	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

岳阳肛肠病医院搬迁建设项目总投资 11,169.41 万元，2026 年投入金额 8,100.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026 年	2027 年	2028 年
岳阳肛肠病医院搬迁建设项目	11,169.41	8,100.00	2,700.00	169.41

2026 年度，岳阳肛肠病医院搬迁建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
岳阳肛肠病医院搬迁建设项目	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
岳阳肛肠病医院搬迁建设项目	投资金额	-	-	-	2,700.00	2,700.00	2,700.00	**8,100.00**
	其中：专项债券金额	-	-	-	2,660.00	2,670.00	2,670.00	**8,000.00**

（二）项目资金筹措方案

岳阳肛肠病医院搬迁建设项目资金来源主要为资本金 3,169.41 万元、政府专项债券资金 8,000.00 万元。项目总投资

11,169.41 万元，其中：用于项目支出的资本金 3,169.41 万元，占投资总额的 28.38%，拟申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元，本次申请发行专项债券 1,000.00 万元，未来拟继续申请发行 7,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
岳阳肛肠病医院搬迁建设项目	11,169.41	3,169.41	-	1,000.00	-	7,000.00	-	-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为门诊收入、住院收入、停车场经营收入。

1、门诊收入

通过查询，岳阳肛肠病医院属于二级专科公立医院。参考 2025 年 12 月 2 日国家卫健委发布的《2024 年我国卫生健康事业发展统计公报》中的数据，二级医院门诊次均收费为 244.1 元，按谨慎考虑，本项目次均门诊费用按国内次均收费的 90%计取，则次均门诊收入为 219.69 元，运营期内门诊费用每 3 年增长 5%。

表 15　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	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
次均门诊费用（元）	**361.6**	**361.0**	**349.0**	**347.1**	**391.2**	**387.1**	**253.4**	**244.1**
上涨%（当年价格）	5.5	-0.2	4.6	-0.5	2.5	-1.0	5.1	-3.7
上涨%（可比价格）	5.3	-0.4	4.4	-0.7	2.3	-1.2	4.8	-3.9
次均住院费用（元）	**10315.8**	**9870.0**	**10800.2**	**10281.3**	**12685.3**	**11897.4**	**6378.2**	**5929.0**
上涨%（当年价格）	-5.0	-4.3	-5.8	-4.8	-7.5	-6.2	-6.1	-7.0
上涨%（可比价格）	-5.2	-4.5	-6.0	-5.0	-7.7	-6.4	-6.3	-7.2
日均住院费用（元）	**1172.0**	**1147.3**	**1287.9**	**1277.7**	**1576.5**	**1539.0**	**711.2**	**684.5**
上涨%（当年价格）	-1.2	-2.1	-1.9	-0.8	-4.1	-2.4	-2.9	-3.8
上涨%（可比价格）	-1.4	-2.3	-2.1	-1.0	-4.3	-2.6	-3.1	-3.9

注：①绝对数按当年价格计算。②2024 年居民消费价格指数为 100.2。③次均门诊费用指门诊患者次均医药费用，次均住院费用指出院患者次均医药费用，日均住院费用指出院患者日均医药费用。下表同。

根据岳阳肛肠病医院统计，2021-2024 年平均门急诊就诊人数约 3.5 万人/年，本项目建成后，医疗就诊空间扩大、医疗条件得到提升，就诊人数会在一定程度上增加。根据谨慎性原则，本项目门急诊就诊人数按 3.5 万人/年计取，经营期第 1 年为 80%，第 2 年为 85%，第 3 年至以后按 90%测算。

2、住院收入

参考国家卫健委发布的《2024 年我国卫生健康事业发展统计公报》，二级医院 2024 年日均住院费用为 684.5 元。按谨慎考虑，本项目次均住院费用均按国内均次费用的 85%计取，则日均住院费用为 581.83 元，运营期内住院费用每 3 年增长 5%。

同时参考《2024年我国卫生健康事业发展统计公报》，二级医院2024年病床使用率为73.1%，项目建成后共有256张床位，病床工作日按355天计算，基于谨慎性原则，医院搬迁后病床使用率第1年为70%，每年增长5%，直至80%后保持不变。

表7　医院病床使用情况

机构类别	病床使用率（%）		出院者平均住院日	
	2023	2024	2023	2024
医院	**79.4**	**78.8**	**8.8**	**8.6**
公立医院	86.0	84.8	8.4	8.0
民营医院	63.5	64.3	10.7	11.2
医院中：三级医院	91.1	89.6	8.1	7.8
二级医院	74.3	73.1	9.5	9.5
一级医院	54.1	53.6	9.5	9.6

3、停车场经营收入

项目运营后新增停车位57个。根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规〔2020〕801号、湘发改价调〔2019〕217号）文件规定。

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

方式 时间	每小时
白　天	5元
夜　间	2元
备注：不足1小时按1小时计算。	

（夜间是指晚上22：00至第二天早上7：00）

本项目停车位白天单价按 5 元/个/小时估算,每三年增长 5%。按谨慎性原则，夜间停车不纳入收入测算。日均营业时长按 6 小时计，停车率预测：经营期第 1 年为 80%，第 2 年为 85%，第 3 年至以后按 90%。

运营收入详见下表。

项目预期收入测算表

金额单位：万元

年度	门诊收入	住院收入	停车场经营收入	合计
2028 年	153.78	979.77	12.48	1,146.03
2029 年	653.58	4,199.00	53.05	4,905.63
2030 年	692.02	4,478.93	56.17	5,227.12
2031 年	726.62	4,702.88	58.98	5,488.48
2032 年	726.62	4,702.88	58.98	5,488.48
2033 年	726.62	4,702.88	58.98	5,488.48
2034 年	762.96	4,938.02	61.93	5,762.91
2035 年	762.96	4,938.02	61.93	5,762.91
2036 年	762.96	4,938.02	61.93	5,762.91
2037 年	801.10	5,184.92	65.03	6,051.05
2038 年	801.10	5,184.92	65.03	6,051.05
2039 年	801.10	5,184.92	65.03	6,051.05
2040 年	841.16	5,444.17	68.28	6,353.61
2041 年	841.16	5,444.17	68.28	6,353.61
2042 年	70.10	453.68	5.69	529.47
合计	**10,123.84**	**65,477.18**	**821.77**	**76,422.79**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本为门诊和住院药品成本、卫生材料费、燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

1、门诊和住院药品成本

根据《2024 年我国卫生健康事业发展统计公报》，2024 年二级医院次均门诊药费占次均门诊费用的 36.8%，次均住院药费占次均住院费用的 20.4%。项目年均门诊和住院药品成本应低于药费消费，基于谨慎性原则，项目年均门诊和住院药品成本按相应收入的 36%、20%计取:

2024 年，医院次均门诊药费（133.0 元）占次均门诊费用的 36.8%，比上年（36.9%）下降 0.1 个百分点；医

院次均住院药费（2010.4 元）占次均住院费用的 20.4%，比上年（22.9%）下降 2.5 个百分点。

2、卫生材料费

根据《关于全面推开公立医院综合改革工作的通知》（国卫体改发〔2017〕22 号）文件要求，为巩固取消药品加成成果，百元医疗收入（不含药品收入）中消耗的卫生材料降到 20 元以下，即卫生材料占医疗收入的 20%。本项目卫生材料费按医疗收入的 15%计。

3、燃料和动力费

水费：项目建成后预计每年耗用水量为 25.69 万吨。根据岳阳市城区自来水价格表，自来水单价按 5.20 元/吨计算。



岳阳市水务集团有限公司 Yueyang Water Group Co.,Ltd　水润千家　情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表　单位：元/立方米

水价类型	项　目	水　价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合　计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会《关于切实推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知》（岳发改委价服[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会《关于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复》（岳发改委价商[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会《关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知》（岳发改委价服[2015]615号）
4、岳阳市发展和改革委员会《关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知》（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准：城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实超人数核增，每超一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施"一户一表，抄表到户"的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价。对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内容：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。

电费：项目建成后，预计每年耗用电量为 46.04 万度，根据湖南省电网销售电价表，电单价按 0.7003 元/kWh 计算。

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

4、工资及福利费

本项目定员工 275 人。根据岳阳市统计局 2025 年 12 月 26 日发布的《岳阳统计数据集》（2024-2025），2024 年分行业分

指标从业人员和工资“卫生和社会工作”从业人员平均工资 6.46 万元/年。本项目人员工资按 6.5 万元/年测算，每三年增长 3%。

3-5 续表三

指标名称	平均工资〔元〕				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	57592	57666	52608	57623	55356
（一）农、林、牧、渔业	53329	53438	26171	53319	54019
（二）采矿业	60117	60171	54728	60169	39711
（三）制造业	61437	61509	59917	61500	54381
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	58567	58617	42204	58567	58573
（五）建筑业	54298	53803	65303	53969	60424
（六）批发和零售业	55125	55259	46741	55249	46866
（七）交通运输、仓储和邮政业	59895	59989	62638	60001	49662
（八）住宿和餐饮业	47750	47916	29242	47780	39242
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	57873	57961	51812	57951	33493
（十）金融业	61749	61749	0	61749	0
（十一）房地产业	59605	59885	44256	59722	49603
（十二）租赁和商务服务业	55521	55764	45697	55508	62383
（十三）科学研究和技术服务业	57073	57122	57651	57122	46566
（十四）水利、环境和公共设施管理业	53532	53106	51843	53094	62697
（十五）居民服务、修理和其他服务业	56056	56251	34642	55899	67888
（十六）教育	57598	57602	45423	57551	61757
（十七）卫生和社会工作	64642	64714	63765	64683	52026
（十八）文化、体育和娱乐业	55948	56074	59440	56087	24122

5、修理费

修理费主要为项目维护、维修及保养成本，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《项目可行性研究报告编制指南》，结合项目性质及运行特点，本项目年修理费按固定资产折旧费用的 5.0%计提。

固定资产折旧采用直线法计提折旧,残值率为 5%，房屋、建筑物折旧年限按 30 年。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧费的 5%	1.参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%; 2.按折旧额的 5%-25%计提

6、其他费用

本项目其他费用包括管理费用、营业费用。其中：1）管理费用：按照营业收入的 0.5%计算；2）营业费用：按照营业收入的 0.1%计算。

7、增值税及附加测算

本项目为公立医院，属于非营利性机构，按照《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）相关规定，门诊收入及住院收入不缴纳增值税及附加，停车位收入增值税率 9%，城建税率 7%，教育费附件 3%，地方教育费附加 2%。本项目建设期及运营期进项税额大于运营期销项税额，故项目运营期无需缴纳相关税费。

具体成本测算如下:

项目成本预测表

单位：万元

年度	门诊和住院药品成本	卫生材料费	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2028 年	251.31	170.03	41.46	446.88	4.42	6.88	920.98
2029 年	1075.09	727.89	165.83	1,787.50	17.68	29.43	3,803.42
2030 年	1144.91	775.64	165.83	1,787.50	17.68	31.36	3,922.92
2031 年	1202.16	814.43	165.83	1,841.13	17.68	32.93	4,074.16
2032 年	1202.16	814.43	165.83	1,841.13	17.68	32.93	4,074.16
2033 年	1202.16	814.43	165.83	1,841.13	17.68	32.93	4,074.16
2034 年	1262.27	855.15	165.83	1,896.36	17.68	34.58	4,231.87
2035 年	1262.27	855.15	165.83	1,896.36	17.68	34.58	4,231.87
2036 年	1262.27	855.15	165.83	1,896.36	17.68	34.58	4,231.87
2037 年	1325.38	897.9	165.83	1,953.25	17.68	36.31	4,396.35
2038 年	1325.38	897.9	165.83	1,953.25	17.68	36.31	4,396.35
2039 年	1325.38	897.9	165.83	1,953.25	17.68	36.31	4,396.35
2040 年	1391.65	942.8	165.83	2,011.85	17.68	38.12	4,567.93
2041 年	1391.65	942.8	165.83	2,011.85	17.68	38.12	4,567.93
2042 年	121.21	78.57	13.82	167.65	1.47	3.18	385.90
合计	**16,745.25**	**11,340.17**	**2,211.07**	**25,285.45**	**235.73**	**458.55**	**56,276.22**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳肛肠病医院搬迁建设项目预期总收入 76,422.79 万元，预期运营成本 56,276.22 万元，项目净收益 20,146.57 万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳肛肠病医院搬迁建设项目拟发行专项债券 8,000.00 万元，本次拟发行专项债券 1,000.00 万元，未来拟发行专项债券 7,000.00 万元。根据 2026 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 年期预测利率为 2.35%，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。

岳阳肛肠病医院搬迁建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
岳阳肛肠病医院搬迁建设项目	2026.10	-	1,000.00	-	1,000.00	-	-
	2026.02	1,000.00	7,000.00	-	8,000.00	-	-
	2027.04	8,000.00	-	-	8,000.00	11.75	11.75
	2027.08	8,000.00	-	-	8,000.00	82.25	82.25
	2027.10	8,000.00	-	-	8,000.00	11.75	11.75
	2028	8,000.00	-	-	8,000.00	188.00	188.00
	2029	8,000.00	-	-	8,000.00	188.00	188.00
	2030	8,000.00	-	-	8,000.00	188.00	188.00
	2031	8,000.00	-	-	8,000.00	188.00	188.00
	2032	8,000.00	-	-	8,000.00	188.00	188.00
	2033	8,000.00	-	-	8,000.00	188.00	188.00
	2034	8,000.00	-	-	8,000.00	188.00	188.00
	2035	8,000.00	-	-	8,000.00	188.00	188.00
	2036	8,000.00	-	-	8,000.00	188.00	188.00
	2037	8,000.00	-	-	8,000.00	188.00	188.00
	2038	8,000.00	-	-	8,000.00	188.00	188.00
	2039	8,000.00	-	-	8,000.00	188.00	188.00
	2040	8,000.00	-	-	8,000.00	188.00	188.00
	2041.02	8,000.00			8,000.00	82.25	82.25
	2041.04	8,000.00	-	-	8,000.00	11.75	11.75
	2041.08	8,000.00	-	-	8,000.00	82.25	82.25
	2041.10	8,000.00	-	1,000.00	7,000.00	11.75	1,011.75
	2042.02	7,000.00	-	7,000.00	-	82.25	7,082.25

	合计	**-**	**8,000.00**	**8,000.00**	**-**	**2,820.00**	**10,820.00**

（三）项目融资平衡情况

岳阳肛肠病医院搬迁建设项目偿债资金来源为门诊收入、住院收入、停车场经营收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 20,146.57 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.86。

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
岳阳肛肠病医院搬迁建设项目	20,146.57	8,000.00	10,820.00	1.86

项目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	1.16	1.86	2.57
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.38	1.86	1.34

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 1.16，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 1.34，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	建设期			运营期				
			2026年10-12月	2027年1-12月	2028年1-9月	2028年10-12月	2029年10-12月	2030年	2031年	2032年
一	**现金流入**	**87,592.20**	**1,100.00**	**9,900.00**	**169.41**	**1,146.03**	**4,905.63**	**5,227.12**	**5,488.48**	**5,488.48**
1	资本金流入	3,169.41	100.00	2,900.00	169.41					
2	融资资金流入	8,000.00	1,000.00	7,000.00						
3	运营期现金流入	76,422.79				1,146.03	4,905.63	5,227.12	5,488.48	5,488.48
二	**现金流出**	**78,065.88**	**1,100.00**	**9,900.00**	**169.41**	**1,014.98**	**3,991.42**	**4,110.92**	**4,262.16**	**4,262.16**
1	建设期资金流出	10,969.66	1,100.00	9,794.25	75.41					
2	运营期资金流出	56,276.22				920.98	3,803.42	3,922.92	4,074.16	4,074.16
3	融资还本付息	10,820.00		105.75	94.00	94.00	188.00	188.00	188.00	188.00
三	**现金净流量**	**9,526.32**				**131.05**	**914.21**	**1,116.20**	**1,226.32**	**1,226.32**
四	**期末累计现金结存**					**131.05**	**1,045.26**	**2,161.46**	**3,387.78**	**4,614.10**

续上表:

序号	项目	运营期									
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一	**现金流入**	**5,488.48**	**5,762.91**	**5,762.91**	**5,762.91**	**6,051.05**	**6,051.05**	**6,051.05**	**6,353.61**	**6,353.61**	**529.47**
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	5,488.48	5,762.91	5,762.91	5,762.91	6,051.05	6,051.05	6,051.05	6,353.61	6,353.61	529.47
二	**现金流出**	**4,262.16**	**4,419.87**	**4,419.87**	**4,419.87**	**4,584.35**	**4,584.35**	**4,584.35**	**4,755.93**	**5,755.93**	**7,468.15**
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	4,074.16	4,231.87	4,231.87	4,231.87	4,396.35	4,396.35	4,396.35	4,567.93	4,567.93	385.90
3	融资还本付息	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00	1,188.00	7,082.25
三	**现金净流量**	**1,226.32**	**1,343.04**	**1,343.04**	**1,343.04**	**1,466.70**	**1,466.70**	**1,466.70**	**1,597.68**	**597.68**	**-6,938.68**
四	**期末累计现金结存**	**5,840.42**	**7,183.46**	**8,526.50**	**9,869.54**	**11,336.24**	**12,802.94**	**14,269.64**	**15,867.32**	**16,465.00**	**9,526.32**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是岳阳市岳阳楼区卫生健康局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是岳阳市岳阳楼区卫生健康局，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是岳阳市岳阳楼区卫生健康局，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券岳阳肛肠病医院搬迁建设项目融资平衡方案》之盖章页）

岳阳市岳阳楼区财政局

岳阳市岳阳楼区卫生健康局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目
融资平衡方案

岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券13,500.00万元，具体信息如下:

项目名称：	岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	17,563.28万元
本次发行金额：	13,500.00万元
专项债券总需求：	13,500.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	15年
主管部门：	岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局
项目申请单位：	岳阳楼区汇城集团发展有限公司
资产持有单位：	岳阳楼区汇城集团发展有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳楼区地处东经113°03′45″~113°15′05″，北纬29°13′40″~29°27′00″。位于岳阳市西北部，洞庭湖与长江汇合处。其北面为云溪区；西部临洞庭湖，与君山区隔水相望；西北隔长江与湖北省监利县相望；东面与岳阳楼区接壤。

岳阳楼区因千古名楼岳阳楼而得名，已有2500多年建城史。1996年经国务院批准，由岳阳市原南区和郊区合并而成，现辖14个街道、1个乡、108个社区（村），面积103.7平方公里，实有管理服务人口85万，城镇化率达95.5%。作为岳阳市的主城区，岳阳楼区聚焦省委实施“三高四新”战略、市委建设名副其实的省域副中心城市的部署要求，深入推进科教立区、开放兴区、产业强区、改革活区、依法治区“五大战略”，全力打造核心引领区和首善之区。

岳阳楼区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	1713	766.66	821.13
城乡居民人均可支配收入（万元）	48791	50616	52509
一般预算收入	12.48	13.30	13.89
政府性基金收入	0.56	0.60	0.83
其中：国有土地出让收入	0	0	0
政府性基金支出	14.74	15.28	11.75
其中：国有土地出让支出	0	0	0

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及岳阳市岳阳楼区财政局提供

（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	批复文件
岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目	项目总投资17,563.28万元。建设地点位于岳阳楼区。本项目预计建设期为2026年10月-2028年9月。	对岳阳楼汴河园路片区老旧街区进行改造，建设内容包括：停车场提质改造19600平方米、新增充电桩294个，改造养老托育用房5200平方米、社区医疗用房8450平方米、家政服务中心6860平方米、午托中心7230平方米、便民生活馆9650平方米，新增文化宣传栏及广告位32处，完善区域环卫、安防、无障碍设施。	1.《关于岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2025〕102号）； 2.《关于岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目初步设计的批复》（岳楼建初审〔2025〕47号）； 3.《关于岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改概审〔2026〕18号）。

岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1.直接经济效益

直接经济效益是指老旧街区改造及配套基础设施建设活动和竣工后运营活动所产生的经济效益。老旧街区改造及配套基础设施建设投资活动与其他部门之间存在着内在的技术经济联系。主要体现在以下几个方面：

（1）项目建设对当地GDP的促进作用

建设活动本身使建筑商和建筑工人获得利润和工资；同时项目建设活动过程中需要投入各种建筑材料，例如水泥、砂石、钢

材、货运服务等中间产品。这些中间产品的生产企业为项目建设提供一定数量的建筑材料，而其同样要消耗相应的原材料、能源及其他服务；从而带动这些原材料、能源及其他服务的生产，如此循环，带动了场区建设上游产业链的发展。

（2）项目运营生产对其他产业的带动作用

中国是发展中国家，目前正处在工业化阶段，在工业化的进程中，产业链在延长，每个生产环节都会受上游产业的影响，同时影响着下游产业的发展，运输生产过程也不例外。

2.间接经济效益

间接经济效益是与项目相关而在项目范围以外产生的经济效益。它包括当地居民以及稳定就业的外来务工人员利用老旧街区改造产生的经济效益。

（1）改善投资环境

岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目的实施可以增强整个城市的综合竞争能力，改善投资环境，提升企业的核心竞争力。通过发挥本项目的综合功能，可以有效地降低制造业企业及商贸业企业的生产成本、加快流通速度、增加利润空间、提高企业竞争力。

（2）带动产业发展

项目建设拥有便利的交通优势，场区运营将促进周边地区的服务业如住宿、餐饮、娱乐、购物、交通邮电等服务的需求，从而带动周边地区相应服务业的发展和地块的增值。

（二）社会效益分析

本项目的运营，对社会的效益主要表现在人居环境、促进和谐社会的构建等几个方面:

1.极大改善人居环境

对老旧街区进行整治，一直以来都是政府着力推进的民生工程。目前，列入整治的老旧街区推进工作顺利，小区环境变好了，道路畅通了，房屋变新了，为居民营造了良好的生活环境。随着老旧街区改造提升工作的推进，将会进一步改善周边环境并提升居住品质，切实增强辖区居民的获得感和幸福感。

2.增加就业机会

工程的建设，既能在工程建设过程中带来就业岗位，更能通过招商引资带来更多的就业岗位。因此，工程的实施能够增加工程区及周边农村劳动力及部分城镇人口的就业机会，带动当地居民收入的增长、社会消费需求量的增加、服务行业的繁荣、城市化步伐的加快等。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目已取得岳阳市岳阳楼区发展和改革局下发的《关于岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2025〕102号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，已取得批复文件情况如下：《关于岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目初步设计的批复》（岳楼建初审〔2025〕47号）、《关于岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改概审〔2026〕18号）

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求13,500.00万元、本年度专项债券资金需求13,500.00万元在合理范围内。

（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：

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="3">岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局</td></tr>
<tr><td>项目负责人</td><td>王浩文</td><td>联系电话</td><td>18973000813</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金
（万元）</td><td colspan="3">资金总额：17,563.28 万元</td></tr>
<tr><td colspan="3">一、政府专项债券资金：13,500.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="3">二、其他资金：4,063.28 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="2">开始时间</td><td>完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="2">2026 年 10 月</td><td>2028 年 9 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="3">对岳阳楼汴河园路片区老旧街区进行改造，建设内容包括：安全护栏加装 11 处，停车场提质改造 19600 平方米、新增充电桩 294 个，改造养老托育用房 5200 平方米、社区医疗用房 8450 平方米、家政服务中心 6860 平方米、午托中心 7230 平方米、便民生活馆 9650 平方米，新增文化宣传栏及广告位 32 处，片区内外立面整治、环卫、消防、安防设施提质等。</td></tr>
</table>

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	房屋加固	21 处	21 处
			线路规划	19 处	19 处
			停车场提质改造	19600 平方米	19600 平方米
			充电桩	294 个	294 个
			改造用房	37390 平方米	37390 平方米
			广告位	32 处	32 处
	效益指标	质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	不晚于 2028 年 4 月	不晚于 2028 年 4 月
		成本指标	项目概算总投资	17,563.28 万元	≤17,563.28 万元
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	该项目通过实施道路、管线及其他配套设施工程以及配套服务设施建设，可以完善区域设施体系，改善居民生产生活条件，推进区域第二、三产业发展向规模、高效、集约转变，提高区域经济发展水平，促进区域经济发展。项目创造发展新动能老旧街区改造引入社会资金参与社区养老、托幼、医疗、超市、文体等公共服务设施建设改造，开拓幼儿消费、绿色消费等新消费模式，持续有效地为小区和社会创造新动能，具有良好的经济效益。	
		社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入	
			对居民就业影响	增加居民就业机会	
		生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件	
		可持续影响指标	推动社会发展	既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会配套服务，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	≥90%	

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1.编制方法

本项目投资概算参照《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA/GC4-2017）编制。

2.建筑工程

（1）《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，2016年）；

（2）《市政工程设计概算编制办法》（2011年）；

（3）以《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》湘建价〔2017〕54号、《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、2020年《湖南省建设工程计价办法》、2020年《湖南省建筑工程消耗量标准》等有关规定为依据，并参照岳阳市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算;

（4）土建工程中主材价格按岳阳市建设造价、湖南造价信息网上价格及市场询价进行调整;

（5）人工工资单价参照《湖南省住房和城乡建设厅关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》(湘建价〔2019〕130号）；

（6）国家及当地政府相关工程造价法律、法规文件;

（7）当地有关技术经济指标。

3.设备购置及安装工程

依据2020年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考岳阳地区目前类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。

4.工程建设其他费用

（1）建设单位管理费按财政部《基本建设项目建设成本管理规定》财建〔2016〕504号文计取;

（2）工程监理费按《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》（湘监协〔2016〕2号）的通知、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299号文计取;

（3）建设项目前期工程咨询费包括编制可行性研究报告及评估等,按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号文)、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299号文计取;

（4）工程勘察设计费收费标准按照《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号文）、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299号文计取;

（5）环境影响评价咨询费按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格〔2002〕125

号）、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299 号文计取;

（6）工程招标代理费按《湖南省招标代理服务收费标准》（湘招协〔2015〕6 号文）计取;

（7）工程造价咨询服务费：依据湖南省建设工程造价管理会文件《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协〔2016〕25 号）文计取;

（8）建设工程交易服务费：按湖南省公共资源交易中心发布的《关于我省公共资源交易服务费有关问题的通知》（湘发改价服〔2016〕147 号）号文计取;

（9）场地准备及临时设施费：按工程费用的 0.50%计取;

（10）工程保险费：按工程费用的 0.30%计取;

（11）劳动安全卫生评审费：按工程费用的 0.10%计取。

概算总投资详细情况如下:

项目概算总投资汇总表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额（万元）	备　　注
	概算总投资			17563.28	
一	**工程费用**			**15761.08**	
1	基础类			6560.74	主要包括危房综合处置、房屋公共区域修缮（含外立面整治）、供电管线改造、弱电工程、化粪池改造、道路改造、消防隐患整治（完善消防设施）、智慧安防设施、垃圾分类设施（垃圾收集点改造）、大门、围栏（含文化墙）
2	完善类			5573.08	主要包括危建筑节能改造、实施无障碍环境改造、楼道内照明、庭院灯、绿化、物管用房、停车位、体育健身设施、休闲坐凳、文化宣传栏及广告制作、智能快件箱、汽车充电桩
3	提升类			3627.26	主要包括卫生服务站、便民市场及其他生活服务场所、养老抚幼服务站、快递末端服务站
二	**工程建设其他费用**			**965.85**	
1	建设单位管理费	项	1	119.43	财建〔2016〕504号
2	工程建设监理费	项	1	253.70	发改价格〔2015〕299号、湘监协〔2016〕02号文
3	建设项目前期工作咨询费	项	1	27.53	发改价格〔2015〕299号、计价格〔1999〕1283号文
4	工程勘察设计费	项	1	293.72	发改价格〔2015〕]299号、计价格〔2002〕10号文
5	环境影响咨询费	项	1	13.05	发改价格〔2015〕299号、计价格〔2002〕125号文
6	工程招标代理费	项	1	25.22	湘招协〔2015〕6号文
7	工程造价咨询服务费	项	1	85.60	湘建价协〔2016〕25号
	工程概算审核费	项	1	5.93	
	编制工程量清单及清单计价	项	1	21.85	
	审核工程量清单及清单计价	项	1	16.96	
	工程结算审核费	项	1	40.87	

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额（万元）	备　　注
8	建设工程交易服务费	项	1	5.76	湘发改价服〔2016〕147号
9	场地准备及临时设施费	项	1	78.81	—*（0.5%）
10	工程保险费	项	1	47.28	—*（0.3%）
11	劳动安全卫生评审费	项	1	15.76	—*（0.1%）
三	**预备费用**		**836.35**	**836.35**	
1	基本预备费		836.35	836.35	按一、二之和的5%计算
2	涨价预备费				

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目总投资17,563.28万元，2026年投入金额13,800.00万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026年	2027年	2028年
岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目	17,563.28	13,800.00	3,000.00	763.28

2026年度，岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目	投资金额	-	-	-	4,600.00	4,600.00	4,600.00	**13,800.00**
	其中：专项债券金额	-	-	-	4,500.00	4,500.00	4,500.00	**13,500.00**

（二）项目资金筹措方案

岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目资金来源主要为资本金4,063.28万元、政府专项债券资金13,500.00万元。项目总投资17,563.28万元，其中：用于项目支出的资本金4,063.28万元，占投资总额的23.14%，拟申请发行政府专项债券资金13,500.00万元，本次申请发行专项债券13,500.00万元，未来拟继续申请发行0万元。

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	
岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目	17,563.28	4,063.28	-	13,500.00	-	0	-	-	15年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为社区综合服务中心租赁收入、停车服务费收入和充电桩服务费收入。

1、社区综合服务中心租赁收入

项目根据“为社区服务与推动再就业相结合”的原则，以政府主导扶持、社区下岗职工优先、场地低价使用等方式，由小区居民自营社区综合服务中心。

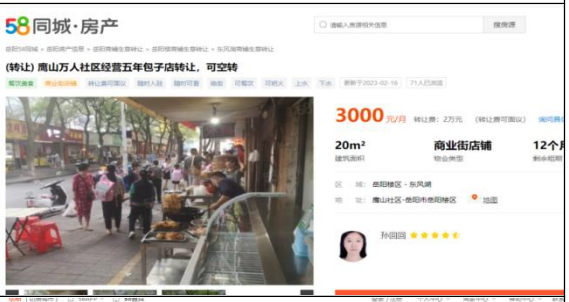
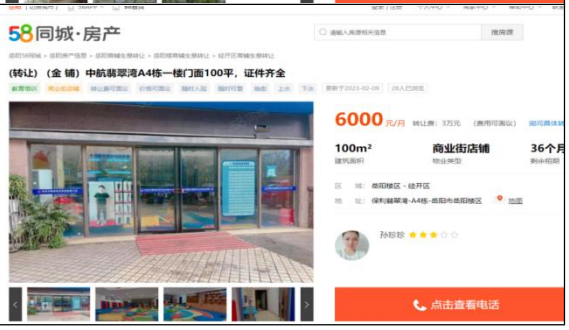
本项目社区综合服务中心场地面积共37,390.00平方米，包含养老托育用房、社区医疗中心、家政服务中心、午托中心、便民生活服务场所，详见下表。

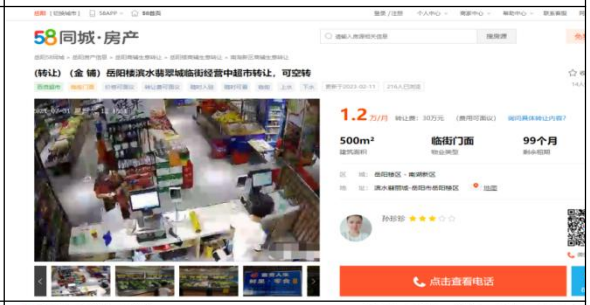
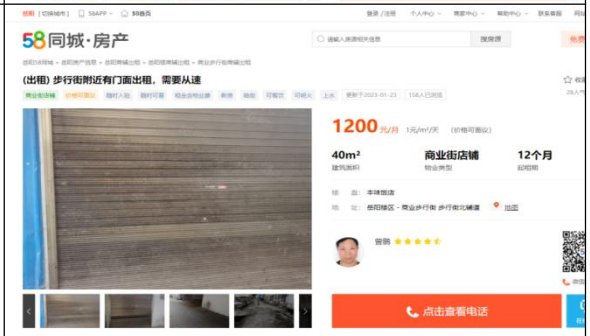
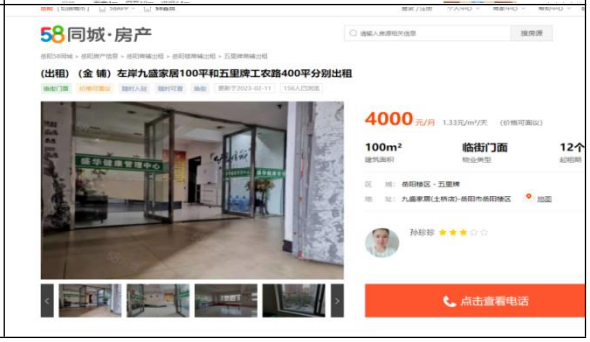
社区综合服务中心面积表

序号	类别	面积（㎡）
1	养老托育用房	5,200.00
2	社区医疗中心	8,450.00
3	家政服务中心	6,860.00
4	午托中心	7,230.00
5	便民生活服务场所	9,650.00
合 计		**37,390.00**

项目社区综合服务中心场地出租单价参照岳阳市同类型市场价格，具体调查分析见下表：

岳阳及周边物业租赁价格调查表

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/㎡.月）	数据来源
1	社区底商	湖南省岳阳市岳阳楼区鹰	20	150	
2	社区底商	湖南省岳阳市岳阳楼区	100	60.00	

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/㎡.月）	数据来源
3	社区底商	湖南省岳阳市南湖新区	500	24.00	
4	临街商铺	湖南省岳阳市岳阳楼区	40	30.00	
5	社区底商	岳阳市经开区	80.4	50.00	
6	临街商铺	岳阳市岳阳楼区土桥	100	40.00	

本项目社区综合服务中心场地租赁费按 30.00 元/平方米/月计取（含税价），项目运营期按每 3 年增长 5%计算。项目出租率第 1 年按 75%，第 2 年按 80%，第 3 年及以后按 85%估算。

2.停车服务费收入

项目新建/改造停车位共计784个。根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规〔2020〕801号、湘发改价调〔2019〕217号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入。

（二）实行政府指导价的公共停车场最高收费标准

单位：元/辆

	收费标准			24小时限价（元）
	白天（元/小时）	夜间（元/小时）	计次（以12小时为一次）	
一类区域	3	1		25
二类区域	2	1		20
备注：1、停车时间不超过1小时的免收停车费，超过一小时未满1小时按一小时计费。 2、夜间是指20：00至第二天早上8：00				

（三）交通枢纽、旅游景点配套停车场最高收费标准

单位：元/辆

类别	收费标准	24小时限价
车站、码头、公交枢纽配套停车场	5元/小时	40
旅游景点配套停车场	3元/小时或者10元/次	20
备注：1、进入未设置即停即走专用通道的停车场即停即走或停放30分钟以内车辆免费，不足1小时按一小时计算。 2、计次收费每次以12小时为限。 3、机场停车收费按不超过省发展改革委文件规定的收费标准执行。		

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，停车位日收费为20.8元/个，年均营业天数按360天计算。考虑到我国汽车保有量的不断增长，本项目停车位使用率按第1年50%、第2年60%、第3年及以后70%测算。

停车场停车收费情况表

单位：元

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h以内	5	10%	1	0.5
2	0.5—1h	5	5%	1	0.25

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
3	1—1.5h	10	5%	1	0.5
4	1.5—2h	10	13%	1	1.3
5	2—2.5h	15	15%	1	2.25
6	2.5—3h	15	27%	1	4.05
7	3h 以上	20	25%	1	5
小计			**100%**		**13.85**
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h 以内	2	2%	1	0.04
2	0.5—1h	2	3%	1	0.06
3	1—1.5h	4	5%	1	0.2
4	1.5—2h	4	10%	1	0.4
5	2—2.5h	6	14%	1	0.84
6	2.5—3h	6	13%	1	0.78
7	3—3.5h	8	13%	1	1.04
8	3.5—4h	8	20%	1	1.6
9	4h 以上	10	20%	1	2
小计			**100%**		**6.96**
合计					**20.81**

3.充电桩服务费收入

湖南省人民政府办公厅关于加快电动汽车充(换)电基础设施建设的实施意见（湘政办发〔2021〕4 号）文件，“推进旅游景区充电设施建设。到 2025 年底，全省 4A 级以上旅游景区、省级以上旅游度假区充电设施基本实现全覆盖，车位比例不低于 30%。省内其他旅游景区应结合实际按需建设充电设施。”

本项目设置充电桩 294 个，根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）规定，充电服务价格为 0.8 元/千瓦时；根据《关

于开展 2026 年县域充换电设施补短板试点申报有关工作的通知》（财办建〔2026〕8 号），新建公共充换电设备额定功率≥120kW，本项目按 0.8 元/千瓦时测算，充电桩日均使用 2 小时，故单个充电桩价格为 0.8 元/千瓦时*120kW*2 小时=144 元/天。

根据中国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022 年和 2023 年直流公用桩平均桩数利用率分别为 65.1%和 66.5%，平均周转率为 4.3 次和 4.1 次。

服务效能指标	直流公用桩		交流公用桩	
	2023年	2022年	2023年	2022年
平均时间利用率	13.1%	14.0%	6.7%	5.2%
平均桩数利用率	66.5%	65.1%	28.3%	21.0%
平均周转率	4.1	4.3	0.6	0.5
平均充电时长（分钟）	46.9	47.3	158.5	169.0

年经营天数按 360 天计算。本项目充电桩利用率运营期按 1 年 40%，第 2 年 45%，第 3 年及以后 50%测算。

运营收入详见下表。

项目预期收入测算表

金额单位：万元

年度	社区综合服务中心租赁收入	停车服务收入	充电桩服务费收入	合计
2028 年	336.51	70.56	50.80	457.87
2029 年	1,435.78	338.69	228.61	2,003.08
2030 年	1,525.51	395.14	254.02	2,174.67

2031 年	1,601.79	395.14	254.02	2,250.95
2032 年	1,601.79	395.14	254.02	2,250.95
2033 年	1,601.79	395.14	254.02	2,250.95
2034 年	1,681.88	395.14	254.02	2,331.04
2035 年	1,681.88	395.14	254.02	2,331.04
2036 年	1,681.88	395.14	254.02	2,331.04
2037 年	1,765.97	395.14	254.02	2,415.13
2038 年	1,765.97	395.14	254.02	2,415.13
2039 年	1,765.97	395.14	254.02	2,415.13
2040 年	1,854.27	395.14	254.02	2,503.43
2041 年	1,545.22	329.28	211.68	2,086.18
合计	**21,846.21**	**5,085.07**	**3,285.31**	**30,216.59**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本为人员工资及福利费、燃料动力费、伙食成本、修理及维护费用、管理及其他费用。

1、外购燃料动力费

本项目年均外购燃料和动力费包括水费、电费。其中：1）水费：每年耗用水量为 0.43 万吨，根据《岳阳市城区自来水供水价格表》，水费单价按 5.20 元/吨计算；2）电费：每年耗用电量为 45.57 万度，根据《湖南省电网销售电价表》，电费单价按 0.9 元/度计算。



岳阳市水务集团有限公司
Yueyang Water Group Co.,Ltd

水润千家　情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表

单位：元/立方米

水价类型	项　目	水　价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合　计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会（关于切实推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知）（岳发改委价指[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会（关于调整城区阶梯水价比例和自来水征种服务收费标准的批复）（岳发改委价指[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会（关于我市城区实行自来水阶梯水价结果及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知）（岳发改委价指[2015]615号）
4、岳阳市发展和改革委员会（关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知）（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准：城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实际人数核增，每增一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施“一户一表，抄表到户”的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价，对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内容：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。



国家电网
STATE GRID

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025年8月1日--2025年8月31日）

用电分类		电压等级	平时段电度电价	其中					分时电度电价（元/千瓦时）			容（需）量用电价格	
				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	高峰时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
工商业用电	两部制	220千伏及以上	0.62529	0.41074	0.02630	0.08320	0.05630	0.04625	1.10575	0.93863	0.31195	30.6	19.1
		110千伏	0.65049			0.11040			1.15413	0.97895	0.32203	30.6	19.1
		35千伏	0.67949			0.13940			1.20931	1.02535	0.33363	33.8	21.1
		1~10千伏	0.70949			0.16940			1.26741	1.07335	0.34563	33.8	21.1
	单一制	110千伏及以上	0.73589			0.19580			1.31810	1.11559	0.35619		
		35千伏	0.75589			0.21580			1.35650	1.14759	0.36419		
		1~10千伏	0.77589			0.23580			1.39490	1.17959	0.37219		
		不满1千伏	0.79589			0.25580			1.43330	1.21159	0.38019		

注　1.上表所列价格包含政府性基金及附加，其中，农网还贷资金2分、重大水利工程建设基金0.105分钱、中型水库移民后期扶持资金0.62分钱、可再生能源电价附加1.9分钱。
2.分时电度用电价格根据湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕848号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段18：00-22：00（1、7、8、9、12月）；高峰时段11：00-14：00，18：00-23：00（1、7、8、9、12月为11：00-14：00，22：00-23：00）；平时段7：00-11：00，14：00-18：00；低谷时段23：00-次日7：00。浮动比例：高峰电价为平段电价上浮60%，低谷电价为平段电价下浮60%，尖峰电价在高峰电价基础上上浮20%。
3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

2、职工薪酬

本项目负荷定员共19人，参照岳阳统计数据集（2024年-2025年）湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资5.58万元，谨慎考虑，本项目按6.5万元/年计算，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨5%。

3-3 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	55773	55926	53210	55895	48671
（一）农、林、牧、渔业	48467	48634	23654	48492	40674

3、修理及维护费用

修理费主要为项目维护、维修及保养成本，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《项目可行性研究报告编制指南》，结合项目性质及运行特点，本项目固定资产折旧年限按50年计算，残值率为10%，年修理费按固定资产折旧费用的4%计提。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧费的4%	1.参考行业修理费为固定资产原值的3%-5%; 2.按折旧额的5%-25%计提

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　设　部　　发　布

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

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

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

4、管理及其他费用

该项费用主要包括日常运营中发生的办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等，参考行业水平，按营业收入的5%测算。

本项目取值	参考依据
管理及其他费为收入5%	1.参考行业管理费用为营业收入的0.1%-5%。

5、增值税、税金及附加测算

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》等的规定，本项目社区综合服务中心租赁收入增值税率9%、停车服务费收入增值税率9%、充电桩服务费收入增值税率13%;进项税中外购燃料动力费增值税率13%，修理及维护费用、管理及其他费用增值税率6%。城市维护建设税7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%。根据财政部、税务总局、发展改革委、民政部、商务部、卫生健康委《关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》（财政部公告2019年第76号）文件规定：“为社区提供养老、托育、卫生医疗、家政等服务的机构自有或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，免征房产税”，本项目免征房产税。

具体成本测算如下:

项目成本预测表

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2028年	10.81	30.88	3.16	22.89	37.05	104.79
2029年	43.25	123.50	12.65	100.15	158.07	437.62

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2030 年	43.25	123.50	12.65	108.73	167.95	456.08
2031 年	43.25	129.68	12.65	112.55	176.34	474.47
2032 年	43.25	129.68	12.65	112.55	176.34	474.47
2033 年	43.25	129.68	12.65	112.55	176.34	474.47
2034 年	43.25	136.16	12.65	116.55	185.16	493.77
2035 年	43.25	136.16	12.65	116.55	185.16	493.77
2036 年	43.25	136.16	12.65	116.55	388.55	697.16
2037 年	43.25	142.97	12.65	120.76	420.63	740.26
2038 年	43.25	142.97	12.65	120.76	420.63	740.26
2039 年	43.25	142.97	12.65	120.76	420.63	740.26
2040 年	43.25	150.12	12.65	125.17	438.51	769.70
2041 年	36.04	125.10	10.54	104.31	365.44	641.43
合计	**565.85**	**1,779.53**	**165.50**	**1,510.83**	**3,716.80**	**7,738.51**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目预期总收入30,216.59万元，预期运营成本7,738.51万元，项目净收益22,478.08万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目拟发行专项债券13,500.00万元，本次拟发行专项债券13,500.00万元，未来拟发行专项债券0万元。根据2026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年期预测利率为2.35%，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。

岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目	2026.10	-	13,500.00	-	13,500.00	-	-
	2027	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2028	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2029	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2030	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2031	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2032	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2033	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2034	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2035	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2036	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2037	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2038	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2039	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2040	13,500.00	-	-	13,500.00	317.25	317.25
	2041.04	13,500.00			13,500.00	158.63	158.63
	2041.10	13,500.00	-	13,500.00	-	158.63	13,658.63
	合计	-	**13,500.00**	**13,500.00**	**-**	**4,758.75**	**18,258.75**

（三）项目融资平衡情况

岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目偿债资金来源为社区综合服务中心租赁收入、停车服务费收入和充电桩服务费收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为22,478.08万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.23。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目	22,478.08	13,500.00	18,258.75	1.23

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.23	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.23	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 1.07，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，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

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**现金流入**	**47,779.87**	**13,800.00**	**3,000.00**	**1,221.15**	**2,003.08**	**2,174.67**	**2,250.95**	**2,250.95**
1	资本金流入	4,063.28	300.00	3,000.00	763.28				
2	融资资金流入	13,500.00	13,500.00						
3	运营期现金流入	30,216.59			457.87	2,003.08	2,174.67	2,250.95	2,250.95
二	**现金流出**	**43,243.29**	**13,800.00**	**3,000.00**	**1,185.32**	**754.87**	**773.33**	**791.72**	**791.72**
1	建设期资金流出	17,246.03	13,800.00	2,682.75	763.28				
2	运营期资金流出	7,738.51			104.79	437.62	456.08	474.47	474.47
3	融资还本付息	18,258.75		317.25	317.25	317.25	317.25	317.25	317.25
三	**现金净流量**	**4,536.58**			**35.83**	**1,248.21**	**1,401.34**	**1,459.23**	**1,459.23**
四	**期末累计现金结存**				**35.83**	**1,284.04**	**2,685.38**	**4,144.61**	**5,603.84**

续上表:

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**现金流入**	**2,250.95**	**2,331.04**	**2,331.04**	**2,331.04**	**2,415.13**	**2,415.13**	**2,415.13**	**2,503.43**	**2,086.18**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,250.95	2,331.04	2,331.04	2,331.04	2,415.13	2,415.13	2,415.13	2,503.43	2,086.18
二	**现金流出**	**791.72**	**811.02**	**811.02**	**1,014.41**	**1,057.51**	**1,057.51**	**1,057.51**	**1,086.95**	**14,458.68**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	474.47	493.77	493.77	697.16	740.26	740.26	740.26	769.70	641.43
3	融资还本付息	317.25	317.25	317.25	317.25	317.25	317.25	317.25	317.25	13,817.25
三	**现金净流量**	**1,459.23**	**1,520.02**	**1,520.02**	**1,316.63**	**1,357.62**	**1,357.62**	**1,357.62**	**1,416.48**	**-12,372.50**
四	**期末累计现金结存**	**7,063.07**	**8,583.09**	**10,103.11**	**11,419.74**	**12,777.36**	**14,134.98**	**15,492.60**	**16,909.08**	**4,536.58**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是岳阳楼区汇城集团发展有限公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是岳阳楼区汇城集团发展有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券岳阳楼区汴河园路片区老旧街区改造建设项目融资平衡方案》之盖章页）

岳阳市岳阳楼区财政局

岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目
融资平衡方案

岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券13,700.00万元，具体信息如下:

项目名称：	岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	17,826.83万元
本次发行金额：	13,700.00万元
专项债券总需求：	13,700.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	15年
主管部门：	岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局
项目申请单位：	岳阳楼区汇城集团发展有限公司
资产持有单位：	岳阳楼区汇城集团发展有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳楼区地处东经113°03′45″~113°15′05″，北纬29°13′40″~29°27′00″。位于岳阳市西北部，洞庭湖与长江汇合处。其北面为云溪区；西部临洞庭湖，与君山区隔水相望；西北隔长江与湖北省监利县相望；东面与岳阳楼区接壤。

岳阳楼区因千古名楼岳阳楼而得名，已有2500多年建城史。1996年经国务院批准，由岳阳市原南区和郊区合并而成，现辖14个街道、1个乡、108个社区（村），面积103.7平方公里，实有管理服务人口85万，城镇化率达95.5%。作为岳阳市的主城区，岳阳楼区聚焦省委实施“三高四新”战略、市委建设名副其实的省域副中心城市的部署要求，深入推进科教立区、开放兴区、产业强区、改革活区、依法治区“五大战略”，全力打造核心引领区和首善之区。

岳阳楼区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	1713	766.66	821.13
城乡居民人均可支配收入（万元）	48791	50616	52509
一般预算收入	12.48	13.30	13.89
政府性基金收入	0.56	0.60	0.83
其中：国有土地出让收入	0	0	0
政府性基金支出	14.74	15.28	11.75
其中：国有土地出让支出	0	0	0

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及岳阳市岳阳楼区财政局提供

（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	批复文件
岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目	项目总投资17,826.83万元。建设地点位于岳阳楼区。本项目预计建设期为2026年10月-2028年9月。	对岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区进行改造，建设内容包括：停车场提质改造20800平方米、新增充电桩313个、自行车棚15处，改造养老托育用房4440平方米、社区医疗用房7590平方米、家政服务中心7010平方米、午托中心8200平方米、便民生活馆8340平方米，新增文化宣传栏、公示牌等服务设施等。	1.《关于岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2025〕109号）； 2.《关于岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目初步设计的批复》（岳楼建初审〔2025〕48号）； 3.《关于岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改概审〔2026〕16号）。

岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1.直接经济效益

直接经济效益是指老旧街区改造及配套基础设施建设活动和竣工后运营活动所产生的经济效益。老旧街区改造及配套基础设施建设投资活动与其他部门之间存在着内在的技术经济联系。主要体现在以下几个方面:

（1）项目建设对当地GDP的促进作用

建设活动本身使建筑商和建筑工人获得利润和工资;同时项目建设活动过程中需要投入各种建筑材料，例如水泥、砂石、钢

材、货运服务等中间产品。这些中间产品的生产企业为项目建设提供一定数量的建筑材料，而其同样要消耗相应的原材料、能源及其他服务；从而带动这些原材料、能源及其他服务的生产，如此循环，带动了场区建设上游产业链的发展。

（2）项目运营生产对其他产业的带动作用

中国是发展中国家，目前正处在工业化阶段，在工业化的进程中，产业链在延长，每个生产环节都会受上游产业的影响，同时影响着下游产业的发展，运输生产过程也不例外。

2.间接经济效益

间接经济效益是与项目相关而在项目范围以外产生的经济效益。它包括当地居民以及稳定就业的外来务工人员利用老旧街区改造产生的经济效益。

（1）改善投资环境

岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目的实施可以增强整个城市的综合竞争能力，改善投资环境，提升企业的核心竞争力。通过发挥本项目的综合功能，可以有效地降低制造业企业及商贸业企业的生产成本、加快流通速度、增加利润空间、提高企业竞争力。

（2）带动产业发展

项目建设拥有便利的交通优势，场区运营将促进周边地区的服务业如住宿、餐饮、娱乐、购物、交通邮电等服务的需求，从而带动周边地区相应服务业的发展和地块的增值。

（二）社会效益分析

本项目的运营，对社会的效益主要表现在人居环境、促进和谐社会的构建等几个方面:

1.极大改善人居环境

对老旧街区进行整治，一直以来都是政府着力推进的民生工程。目前，列入整治的老旧街区推进工作顺利，小区环境变好了，道路畅通了，房屋变新了，为居民营造了良好的生活环境。随着老旧街区改造提升工作的推进，将会进一步改善周边环境并提升居住品质，切实增强辖区居民的获得感和幸福感。

2.增加就业机会

工程的建设，既能在工程建设过程中带来就业岗位，更能通过招商引资带来更多的就业岗位。因此，工程的实施能够增加工程区及周边农村劳动力及部分城镇人口的就业机会，带动当地居民收入的增长、社会消费需求量的增加、服务行业的繁荣、城市化步伐的加快等。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目已取得岳阳市岳阳楼区发展和改革局下发的《关于岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2025〕109号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，已取得批复文件情况如下：《关于岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目初步设计的批复》（岳楼建初审〔2025〕48号）、《关于岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改概审〔2026〕16号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求13,700.00万元、本年度专项债券资金需求13,700.00万元在合理范围内。

（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：

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="3">岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局</td></tr>
<tr><td>项目负责人</td><td>王浩文</td><td>联系电话</td><td>18973000813</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金
（万元）</td><td colspan="3">资金总额：17,826.83 万元</td></tr>
<tr><td colspan="3">一、政府专项债券资金：13,700.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="3">二、其他资金：4,126.83 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="2">开始时间</td><td>完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="2">2026 年 10 月</td><td>2028 年 9 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="3">对岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区进行改造，建设内容包括：停车场提质改造 20800 平方米、新增充电桩 313 个、自行车棚 15 处，改造养老托育用房 4440 平方米、社区医疗用房 7590 平方米、家政服务中心 7010 平方米、午托中心 8200 平方米、便民生活馆 8340 平方米，新增文化宣传栏、公示牌等服务设施等。</td></tr>
</table>

项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	停车场提质改造	20800 平方米	20800 平方米
			新增充电桩	313 个	313 个
			自行车棚	15 处	15 处
			房屋改造	35580 平方米	35580 平方米
			合格率	100%	100%
			完工时间	2028 年 2 月	不晚于 2028 年 2 月
	效益指标	质量指标	项目总投资	17,826.83 万元	≤17,826.83 万元
		时效指标	停车场提质改造	20800 平方米	20800 平方米
		成本指标	新增充电桩	313 个	313 个
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	该项目通过配套设施工程以及配套服务设施建设，可以完善区域设施体系，改善居民生产生活条件，推进区域第二、三产业发展向规模、高效、集约转变，提高区域经济发展水平，促进区域经济发展。项目创造发展新动能老旧街区改造引入社会资金参与社区养老、托幼、医疗、超市、文体等公共服务设施建设改造，开拓幼儿消费、绿色消费等新消费模式，持续有效地为社会创造新动能，具有良好的经济效益。	
		社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入	
			对居民就业影响	增加居民就业机会	
		生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件	
		可持续影响指标	推动社会发展	既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会配套服务，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	≥90%	

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1.编制方法

本项目投资概算参照《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA/GC4-2017）编制。

2.建筑工程

（1）《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，2016年）；

（2）《市政工程设计概算编制办法》（2011年）；

（3）以《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》湘建价〔2017〕54号、《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、2020年《湖南省建设工程计价办法》、2020年《湖南省建筑工程消耗量标准》等有关规定为依据，并参照岳阳市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算;

（4）土建工程中主材价格按岳阳市建设造价、湖南造价信息网上价格及市场询价进行调整;

（5）人工工资单价参照《湖南省住房和城乡建设厅关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》(湘建价〔2019〕130号）；

（6）国家及当地政府相关工程造价法律、法规文件;

（7）当地有关技术经济指标。

3.设备购置及安装工程

依据2020年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考岳阳地区目前类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。

4.工程建设其他费用

（1）建设单位管理费按财政部《基本建设项目建设成本管理规定》财建〔2016〕504号文计取;

（2）工程监理费按《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》（湘监协〔2016〕2号）的通知、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299号文计取;

（3）建设项目前期工程咨询费包括编制可行性研究报告及评估等,按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号文)、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299号文计取;

（4）工程勘察设计费收费标准按照《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号文）、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299号文计取;

（5）环境影响评价咨询费按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格〔2002〕125

号）、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299 号文计取;

（6）工程招标代理费按《湖南省招标代理服务收费标准》（湘招协〔2015〕6 号文）计取;

（7）工程造价咨询服务费：依据湖南省建设工程造价管理会文件《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协〔2016〕25 号）文计取;

（8）建设工程交易服务费：按湖南省公共资源交易中心发布的《关于我省公共资源交易服务费有关问题的通知》（湘发改价服〔2016〕147 号）号文计取;

（9）场地准备及临时设施费：按工程费用的 0.50%计取;

（10）工程保险费：按工程费用的 0.30%计取;

（11）劳动安全卫生评审费：按工程费用的 0.10%计取。

概算总投资详细情况如下:

项目概算总投资汇总表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额（万元）	备　　注
	概算总投资			17826.83	
一	**工程费用**			15997.59	
1	基础类			6786.25	主要包括危房综合处置、房屋公共区域修缮（含外立面整治）、供电管线改造、弱电工程、化粪池改造、道路改造、消防隐患整治（完善消防设施）、智慧安防设施、垃圾分类设施（垃圾收集点改造）、大门、围栏（含文化墙）
2	完善类			5370.86	主要包括危建筑节能改造、实施无障碍环境改造、楼道内照明、庭院灯、绿化、物管用房、停车位、体育健身设施、休闲坐凳、文化宣传栏及广告制作、智能快件箱、汽车充电桩
3	提升类			3840.48	主要包括卫生服务站、便民市场及其他生活服务场所、养老抚幼服务站、快递末端服务站
二	工程建设其他费用			980.34	
1	建设单位管理费	项	1	121.22	财建〔2016〕504号
2	工程建设监理费	项	1	257.50	发改价格〔2015〕299号、湘监协〔2016〕02号文
3	建设项目前期工作咨询费	项	1	27.94	发改价格〔2015〕299号、计价格〔1999〕1283号文
4	工程勘察设计费	项	1	298.12	发改价格〔2015〕]299号、计价格〔2002〕10号文
5	环境影响咨询费	项	1	13.25	发改价格〔2015〕299号、计价格〔2002〕125号文
6	工程招标代理费	项	1	25.60	湘招协〔2015〕6号文
7	工程造价咨询服务费	项	1	86.88	湘建价协〔2016〕25号
	工程概算审核费	项	1	6.02	
	编制工程量清单及清单计价	项	1	22.18	
	审核工程量清单及清单计价	项	1	17.21	
	工程结算审核费	项	1	41.48	
8	建设工程交易服务费	项	1	5.85	湘发改价服〔2016〕147号
9	场地准备及临时设施费	项	1	79.99	一*（0.5%）
10	工程保险费	项	1	47.99	一*（0.3%）
11	劳动安全卫生评审费	项	1	16.00	一*（0.1%）
三	预备费用		848.90	848.90	
1	基本预备费		848.90	848.90	按一、二之和的5%计算
2	涨价预备费				

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目总投资17,826.83万元，2026年投入金额13,800.00万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026年	2027年	2028年
岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目	17,826.83	13,800.00	3,200.00	826.83

2026 年度，岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目	投资金额	-	-	-	4,600.00	4,600.00	4,600.00	**13,800.00**
	其中：专项债券金额	-	-	-	4,570.00	4,570.00	4,560.00	**13,700.00**

（二）项目资金筹措方案

岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目资金来源主要为资本金 4,126.83 万元、政府专项债券资金 13,700.00 万元。项目总投资 17,826.83 万元，其中：用于项目支出的资本金 4,126.83 万元，占投资总额的 23.15%，拟申请发行政府专项债券资金 13,700.00 万元，本次申请发行专项债券 13,700.00 万元，未来拟继续申请发行 0 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

		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	发行专项债券期限
岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目	17,826.83	4,126.83	-	13,700.00	-	0	-	-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为社区综合服务中心租赁收入、停车服务费收入和充电桩服务费收入。

1、社区综合服务中心租赁收入

项目根据“为社区服务与推动再就业相结合”的原则，以政府主导扶持、社区下岗职工优先、场地低价使用等方式，由小区居民自营社区综合服务中心。

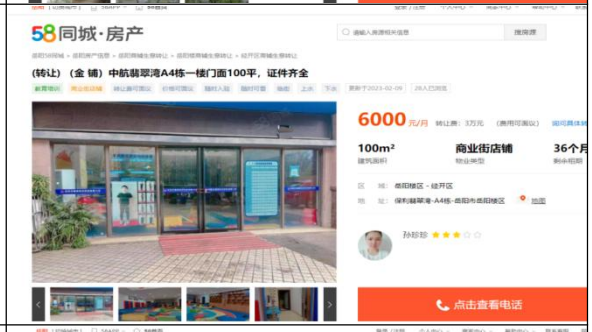
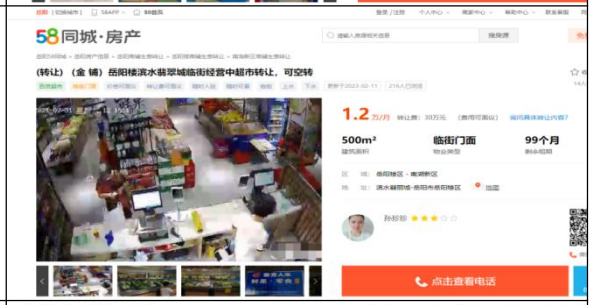
本项目社区综合服务中心场地面积共35,580.00平方米，包含养老托育用房、社区医疗中心、家政服务中心、午托中心、便民生活服务场所，详见下表。

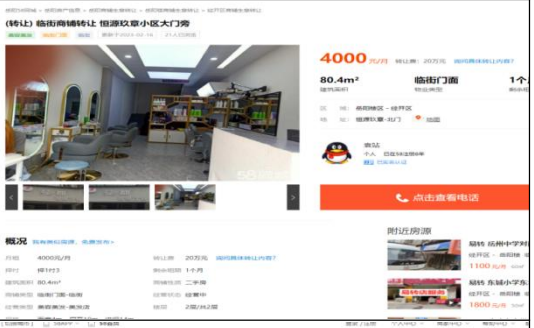
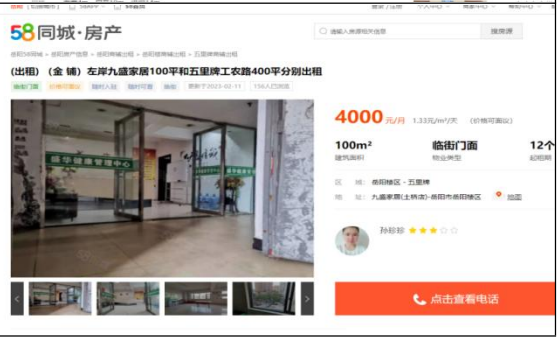
社区综合服务中心面积表

序号	类别	面积（㎡）
1	养老托育用房	4,440.00
2	社区医疗中心	7,590.00
3	家政服务中心	7,010.00
4	午托中心	8,200.00
5	便民生活服务场所	8,340.00
合计		**35,580.00**

项目社区综合服务中心场地出租单价参照岳阳市同类型市场价格，具体调查分析见下表：

岳阳及周边物业租赁价格调查表

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/㎡.月）	数据来源
1	社区底商	湖南省岳阳市岳阳楼区鹰	20	150	
2	社区底商	湖南省岳阳市岳阳楼区	100	60.00	
3	社区底商	湖南省岳阳市南湖新区	500	24.00	
4	临街商铺	湖南省岳阳市岳阳楼区	40	30.00	

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/㎡.月）	数据来源
5	社区底商	岳阳市经开区	80.4	50.00	
6	临街商铺	岳阳市岳阳楼区土桥	100	40.00	

本项目社区综合服务中心场地租赁费按 40.00 元/平方米/月计取（含税价），项目运营期按每 3 年增长 5%计算。项目出租率第 1 年按 75%，第 2 年按 80%，第 3 年及以后按 85%估算。

2.停车服务费收入

项目新建/改造停车位共计 832 个。根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规〔2020〕801 号、湘发改价调〔2019〕217 号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入。

(二) 实行政府指导价的公共停车场最高收费标准

单位： 元/辆

	收费标准			
	白天（元/小时）	夜间（元/小时）	计次（以12小时为一次）	24小时限价（元）
一类区域	3	1		25
二类区域	2	1		20
备注：1、停车时间不超过1小时的免收停车费，超过一小时未满1小时按一小时计费。 2、夜间是指20：00至第二天早上8：00				

(三) 交通枢纽、旅游景点配套停车场最高收费标准

单位： 元/辆

类别	收费标准	24小时限价
车站、码头、公交枢纽配套停车场	5元/小时	40
旅游景点配套停车场	3元/小时或者10元/次	20
备注：1、进入未设置即停即走专用通道的停车场即停即走或停放30分钟以内车辆免费，不足1小时按一小时计算。 2、计次收费每次以12小时为限。 3、机场停车收费按不超过省发展改革委文件规定的收费标准执行。		

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，停车位日收费为20元/个，年均营业天数按360天计算。考虑到我国汽车保有量的不断增长，本项目停车位使用率按第1年50%、第2年60%、第3年及以后70%测算。

停车场停车收费情况表

单位：元

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h以内	5	10%	1	0.5
2	0.5—1h	5	5%	1	0.25
3	1—1.5h	10	5%	1	0.5
4	1.5—2h	10	13%	1	1.3
5	2—2.5h	15	15%	1	2.25
6	2.5—3h	15	27%	1	4.05
7	3h以上	20	25%	1	5
小计			**100%**		**13.85**
夜晚时段		**收费**	**比例**	**周转次数**	**日收费收入**
1	0.5h以内	2	2%	1	0.04
2	0.5—1h	2	3%	1	0.06

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
3	1—1.5h	4	5%	1	0.2
4	1.5—2h	4	10%	1	0.4
5	2—2.5h	6	14%	1	0.84
6	2.5—3h	6	13%	1	0.78
7	3—3.5h	8	13%	1	1.04
8	3.5—4h	8	20%	1	1.6
9	4h 以上	10	20%	1	2
小计			**100%**		**6.96**
合计					**20.81**

3.充电桩服务费收入

湖南省人民政府办公厅关于加快电动汽车充(换)电基础设施建设的实施意见（湘政办发〔2021〕4 号）文件，“推进旅游景区充电设施建设。到 2025 年底，全省 4A 级以上旅游景区、省级以上旅游度假区充电设施基本实现全覆盖，车位比例不低于 30%。省内其他旅游景区应结合实际按需建设充电设施。”

本项目设置充电桩 313 个，根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）规定，充电服务价格为 0.8 元/千瓦时；根据《关于开展 2026 年县域充换电设施补短板试点申报有关工作的通知》（财办建〔2026〕8 号），新建公共充换电设备额定功率≥120kW，本项目按 0.6 元/千瓦时测算，充电桩日均使用 2 小时，故单个充电桩价格为 0.8 元/千瓦时*120kW*2 小时=144 元/天。

根据中国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟

和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022 年和 2023 年直流公用桩平均桩数利用率分别为 65.1%和 66.5%，平均周转率为 4.3 次和 4.1 次。

服务效能指标	直流公用桩		交流公用桩	
	2023年	2022年	2023年	2022年
平均时间利用率	13.1%	14.0%	6.7%	5.2%
平均桩数利用率	66.5%	65.1%	28.3%	21.0%
平均周转率	4.1	4.3	0.6	0.5
平均充电时长（分钟）	46.9	47.3	158.5	169.0

年经营天数按 360 天计算。本项目充电桩利用率运营期按 1 年 40%，第 2 年 45%，第 3 年及以后 50%测算。

运营收入详见下表。

项目预期收入测算表

金额单位：万元

年度	社区综合服务中心租赁收入	停车服务收入	充电桩服务费收入	合计
2028年	320.22	74.88	64.90	460.00
2029年	1,366.27	359.42	292.07	2,017.76
2030年	1,451.66	419.33	324.52	2,195.51
2031年	1,524.25	419.33	324.52	2,268.10
2032年	1,524.25	419.33	324.52	2,268.10
2033年	1,524.25	419.33	324.52	2,268.10
2034年	1,600.46	419.33	324.52	2,344.31
2035年	1,600.46	419.33	324.52	2,344.31
2036年	1,600.46	419.33	324.52	2,344.31
2037年	1,680.48	419.33	324.52	2,424.33
2038年	1,680.48	419.33	324.52	2,424.33
2039年	1,680.48	419.33	324.52	2,424.33

年度	社区综合服务中心租赁收入	停车服务收入	充电桩服务费收入	合计
2040年	1,764.51	419.33	324.52	2,508.36
2041年	1,470.42	349.44	270.43	2,090.29
合计	**20,788.65**	**5,396.37**	**4,197.12**	**30,382.14**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本为人员工资及福利费、燃料动力费、伙食成本、修理及维护费用、管理及其他费用。

1、外购燃料动力费

本项目年均外购燃料和动力费包括水费、电费。其中：1）水费：每年耗用水量为 0.44 万吨，根据《岳阳市城区自来水供水价格表》，水费单价按 5.20 元/吨计算；2）电费：每年耗用电量为 47.87 万度，根据《湖南省电网销售电价表》，电费单价按 0.9 元/度计算。


岳阳市水务集团有限公司
Yueyang Water Group Co.,Ltd
水润千家 情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表 单位：元/立方米

水价类型	项目	水价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会（关于切实推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知）（岳发改价费[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会（关于调整城区阶梯水价比例和自来水经种服务收费标准的批复）（岳发改委价测[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会（关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知）（岳发改委价服[2015]615号）
4、岳阳市发展和改革委员会（关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知）（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准。城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实际人数核增，每加一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施“一户一表，抄表到户”的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价，对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内容：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。

国家电网 STATE GRID

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025年8月1日--2025年8月31日）

用电分类		电压等级	平时段电度电价	其中					分时电度电价（元/千瓦时）			容（需）量用电价格	
				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	高峰时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
工商业用电	两部制	220千伏及以上	0.62529	0.41074	0.02630	0.08520	0.05630	0.04625	1.10575	0.93863	0.31195	30.6	19.1
		110千伏	0.65049			0.11040			1.15413	0.97895	0.32203	30.6	19.1
		35千伏	0.67949			0.13940			1.20981	1.02535	0.33363	33.8	21.1
		1~10千伏	0.70949			0.16940			1.26741	1.07335	0.34563	33.8	21.1
	单一制	110千伏及以上	0.73589			0.19580			1.31810	1.11559	0.35619		
		35千伏	0.75589			0.21580			1.35650	1.14759	0.36419		
		1~10千伏	0.77589			0.23580			1.39490	1.17959	0.37219		
		不满1千伏	0.79589			0.25580			1.43330	1.21159	0.38019		

注 1.上表所列价格包含政府性基金及附加，其中，农网还贷资金2分、重大水利工程建设基金0.103分钱、中型水库移民后期扶持资金0.62分钱、可再生能源电价附加1.9分钱。

2.分时电度用电价格根据湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕848号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段18：00-22：00（1、7、8、9、12月）；高峰时段11：00-14：00，18：00-23：00（1、7、8、9、12月为11：00-14：00，22：00-23：00）；平时段7：00-11：00，14：00-18：00；低谷时段23：00-次日7：00。浮动比例：高峰电价为平段电价上浮60%，低谷电价为平段电价下浮60%，尖峰电价在高峰电价基础上上浮20%。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

2、职工薪酬

本项目需配备安保人员、环卫等物业员工，定员 21 人，参照岳阳统计数据集（2024 年-2025 年）湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资 5.58 万元，谨慎考虑，本项目按 6.5 万元/年计算，项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨 5%。

3-3 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	55773	55926	53210	55895	48671
（一）农、林、牧、渔业	48467	48634	23654	48492	40674

3、修理及维护费用

修理费主要为项目维护、维修及保养成本，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《项目可行性研究报告编制指南》，结合项目性质及运行特点，本项目固定资产折旧年限按

50 年计算，残值率为 10%，年修理费按固定资产折旧费用的 3%计提。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧费的 4%	1.参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%; 2.按折旧额的 5%-25%计提

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　设　部　　发　布

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

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

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

4、管理及其他费用

该项费用主要包括日常运营中发生的办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等，参考行业水平，按营业收入的 5%测算。

本项目取值	参考依据
管理及其他费为收入 5%	1.参考行业管理费用为营业收入的 0.1%-5%。

5、增值税、税金及附加测算

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》等的规定，本项目社区综合服务中心租赁收入增值税率 9%、停车服务费收入增值税率 9%、充电桩服务费收入增值税率 13%;进项税中外购燃料动力费增值税率 13%，

修理及维护费用、管理及其他费用增值税率 6%。城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。根据财政部、税务总局、发展改革委、民政部、商务部、卫生健康委《关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》（财政部公告 2019 年第 76 号）文件规定：“为社区提供养老、托育、卫生医疗、家政等服务的机构自有或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，免征房产税”，本项目免征房产税。

具体成本测算如下：

项目成本预测表

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2028年	11.34	34.13	2.41	23.00	35.25	106.13
2029年	45.37	136.50	9.63	100.89	150.42	442.81
2030年	45.37	136.50	9.63	109.78	159.82	461.10
2031年	45.37	143.33	9.63	113.41	167.81	479.55
2032年	45.37	143.33	9.63	113.41	167.81	479.55
2033年	45.37	143.33	9.63	113.41	167.81	479.55
2034年	45.37	150.49	9.63	117.22	176.20	498.91
2035年	45.37	150.49	9.63	117.22	176.20	498.91
2036年	45.37	150.49	9.63	117.22	388.79	711.50
2037年	45.37	158.02	9.63	121.22	414.56	748.80
2038年	45.37	158.02	9.63	121.22	414.56	748.80
2039年	45.37	158.02	9.63	121.22	414.56	748.80
2040年	45.37	165.92	9.63	125.42	431.56	777.90
2041年	37.81	138.26	8.02	104.51	359.64	648.24

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	管理费用	增值税、税金及附加	合计
合计	**593.59**	**1,966.83**	**125.99**	**1,519.15**	**3,624.99**	**7,830.55**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目预期总收入30,382.14万元，预期运营成本7,830.55万元，项目净收益22,551.59万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目拟发行专项债券13,700.00万元，本次拟发行专项债券13,700.00万元，未来拟发行专项债券0万元。根据2026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年期预测利率为2.35%，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。

岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目还本付息情况如下表所示:

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改	2026.10	-	13,700.00	-	13,700.00	-	-
	2027	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95
	2028	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95
	2029	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95

造建设项目	2030	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95
	2031	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95
	2032	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95
	2033	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95
	2034	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95
	2035	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95
	2036	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95
	2037	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95
	2038	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95
	2039	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95
	2040	13,700.00	-	-	13,700.00	321.95	321.95
	2041.04	13,700.00			13,700.00	160.98	160.98
	2041.10	13,700.00	-	13,700.00	-	160.98	13,860.98
	合计	-	**13,700.00**	**13,700.00**	**-**	**4,829.25**	**18,529.25**

（三）项目融资平衡情况

岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目偿债资金来源为社区综合服务中心租赁收入、停车服务费收入和充电桩服务费收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为22,551.59万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.22。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目	22,551.59	13,700.00	18,529.25	1.22

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.22	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.22	1.17

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

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**现金流入**	**48,208.97**	**13,800.00**	**3,200.00**	**1,286.83**	**2,017.76**	**2,195.51**	**2,268.10**	**2,268.10**
1	资本金流入	4,126.83	100.00	3,200.00	826.83				
2	融资资金流入	13,700.00	13,700.00						
3	运营期现金流入	30,382.14			460.00	2,017.76	2,195.51	2,268.10	2,268.10
二	**现金流出**	**43,864.68**	**13,800.00**	**3,200.00**	**1,254.91**	**764.76**	**783.05**	**801.50**	**801.50**
1	建设期资金流出	17,504.88	13,800.00	2,878.05	826.83				
2	运营期资金流出	7,830.55			106.13	442.81	461.10	479.55	479.55
3	融资还本付息	18,529.25		321.95	321.95	321.95	321.95	321.95	321.95
三	**现金净流量**	**4,344.29**			**31.92**	**1,253.00**	**1,412.46**	**1,466.60**	**1,466.60**
四	**期末累计现金结存**				**31.92**	**1,284.92**	**2,697.38**	**4,163.98**	**5,630.58**

续上表:

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**现金流入**	**2,268.10**	**2,344.31**	**2,344.31**	**2,344.31**	**2,424.33**	**2,424.33**	**2,424.33**	**2,508.36**	**2,090.29**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,268.10	2,344.31	2,344.31	2,344.31	2,424.33	2,424.33	2,424.33	2,508.36	2,090.29
二	**现金流出**	**801.50**	**820.86**	**820.86**	**1,033.45**	**1,070.75**	**1,070.75**	**1,070.75**	**1,099.85**	**14,670.19**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	479.55	498.91	498.91	711.50	748.80	748.80	748.80	777.90	648.24
3	融资还本付息	321.95	321.95	321.95	321.95	321.95	321.95	321.95	321.95	14,021.95
三	**现金净流量**	**1,466.60**	**1,523.45**	**1,523.45**	**1,310.86**	**1,353.58**	**1,353.58**	**1,353.58**	**1,408.51**	**-12,579.90**
四	**期末累计现金结存**	**7,097.18**	**8,620.63**	**10,144.08**	**11,454.94**	**12,808.52**	**14,162.10**	**15,515.68**	**16,924.19**	**4,344.29**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是岳阳楼区汇城集团发展有限公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是岳阳楼区汇城集团发展有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券岳阳楼区东茅岭路片区老旧街区改造建设项目融资平衡方案》之盖章页）

岳阳市岳阳楼区财政局

岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券

岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目

融资平衡方案

岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目拟发行专项债券1,300.00万元，具体信息如下：

项目名称：	岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	17,791.94万元
本次发行金额：	1,300.00万元
专项债券总需求：	13,680.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	15年
主管部门：	岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局
项目申请单位：	岳阳楼区汇城集团发展有限公司
资产持有单位：	岳阳楼区汇城集团发展有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳楼区地处东经113°03′45″～113°15′05″，北纬29°13′40″～29°27′00″。位于岳阳市西北部，洞庭湖与长江汇合处。其北面为云溪区；西部临洞庭湖，与君山区隔水相望；西北隔长江与湖北省监利县相望；东面与岳阳楼区接壤。

岳阳楼区因千古名楼岳阳楼而得名，已有2500多年建城史。1996年经国务院批准，由岳阳市原南区和郊区合并而成，现辖14个街道、1个乡、108个社区（村），面积103.7平方公里，实有管理服务人口85万，城镇化率达95.5%。作为岳阳市的主城区，岳阳楼区聚焦省委实施“三高四新”战略、市委建设名副其实的省域副中心城市的部署要求，深入推进科教立区、开放兴区、产业强区、改革活区、依法治区“五大战略”，全力打造核心引领区和首善之区。

岳阳楼区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	1713	766.66	821.13
城乡居民人均可支配收入（万元）	48791	50616	52509
一般预算收入	12.48	13.30	13.89
政府性基金收入	0.56	0.60	0.83
其中：国有土地出让收入	0	0	0
政府性基金支出	14.74	15.28	11.75
其中：国有土地出让支出	0	0	0

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及岳阳市岳阳楼区财政局提供

（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	批复文件
岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目	项目总投资 17,791.94 万元。建设地点位于岳阳楼区。本项目预计建设期为 2026 年 8 月-2028 年 7 月。	项目拟通过改造、升级闲置破损老旧厂区，在原址上打造以设计类、文创类、文体类、数字产业为主导的特色产业集聚中心。涉及建筑面积约 72500 平方米，改造范围包括原老旧厂区内的厂房 42250 平方米、仓库 26195 平方米、配套用房 15210 平方米、门卫房 845 平方米。具体建设内容包括：房屋加固、屋面修缮、外立面及风貌整治、停车场提质改造、新增建设充电桩、水电消防及安防设施等配套工程。	1.《关于岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2025〕111 号）； 2.《关于岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目初步设计的批复》（岳楼建初审〔2025〕49 号）； 3.《关于岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改概审〔2026〕17 号）。

岳阳楼区第二人民医院改扩建项目已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1.直接经济效益

直接经济效益是指老旧街区改造及配套基础设施建设活动和竣工后运营活动所产生的经济效益。老旧街区改造及配套基础设施建设投资活动与其他部门之间存在着内在的技术经济联系。主要体现在以下几个方面：

（1）项目建设对当地 GDP 的促进作用

建设活动本身使建筑商和建筑工人获得利润和工资；同时项目建设活动过程中需要投入各种建筑材料，例如水泥、砂石、钢材、货运服务等中间产品。这些中间产品的生产企业为项目建设提供一定数量的建筑材料，而其同样要消耗相

应的原材料、能源及其他服务；从而带动这些原材料、能源及其他服务的生产，如此循环，带动了场区建设上游产业链的发展。

（2）项目运营生产对其他产业的带动作用

中国是发展中国家，目前正处在工业化阶段，在工业化的进程中，产业链在延长，每个生产环节都会受上游产业的影响，同时影响着下游产业的发展，运输生产过程也不例外。

2.间接经济效益

间接经济效益是与项目相关而在项目范围以外产生的经济效益。它包括当地居民以及稳定就业的外来务工人员利用老旧街区改造产生的经济效益。

（1）改善投资环境

岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目的实施可以增强整个城市的综合竞争能力，改善投资环境，提升企业的核心竞争力。通过发挥本项目的综合功能，可以有效地降低制造业企业及商贸业企业的生产成本、加快流通速度、增加利润空间、提高企业竞争力。

（2）带动产业发展

项目建设拥有便利的交通优势，场区运营将促进周边地区的服务业如住宿、餐饮、娱乐、购物、交通邮电等服务的需求，从而带动周边地区相应服务业的发展和地块的增值。

（二）社会效益分析

本项目的运营，对社会的效益主要表现在人居环境、促进和谐社会的构建等几个方面:

1.极大改善人居环境

对老旧街区进行整治，一直以来都是政府着力推进的民生工程。目前，列入整治的老旧街区推进工作顺利，小区环境变好了，道路畅通了，房屋变新了，为居民营造了良好的生活环境。随着老旧街区改造提升工作的推进，将会进一步改善周边环境并提升居住品质，切实增强辖区居民的获得感和幸福感。

2.增加就业机会

工程的建设，既能在工程建设过程中带来就业岗位，更能通过招商引资带来更多的就业岗位。因此，工程的实施能够增加工程区及周边农村劳动力及部分城镇人口的就业机会，带动当地居民收入的增长、社会消费需求量的增加、服务行业的繁荣、城市化步伐的加快等。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目已取得岳阳市岳阳楼区发展和改革局下发的《关于岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2025〕111号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，已取得批复

文件情况如下：《关于岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目初步设计的批复》（岳楼建初审〔2025〕49号）、《关于岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改概审〔2026〕17号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求13,680.00万元、本年度专项债券资金需求13,680.00万元在合理范围内。

（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:

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="5">岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局</td></tr>
<tr><td>项目负责人</td><td colspan="2">王浩文</td><td>联系电话</td><td colspan="2">18973000813</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金</td><td colspan="5">资金总额：17,791.94万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：13,680.00万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、其他资金：4,091.94万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="3">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="3">2026年8月</td><td colspan="2">2028年7月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">项目拟通过改造、升级闲置破损老旧厂区，在原址上打造以设计类、文创类、文体类、数字产业为主导的特色产业集聚中心。涉及建筑面积约72500平方米，改造范围包括原老旧厂区内的厂房42250平方米、仓库26195平方米、配套用房15210平方米、门卫房845平方米。具体建设内容包括：房屋加固、屋面修缮、外立面及风貌整治、停车场提质改造、新增建设充电桩、水电消防及安防设施等配套工程。</td></tr>
<tr><td rowspan="11">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="6">产出指标</td><td rowspan="4">数量指标</td><td>老旧厂区内的厂房</td><td>42250平方米</td><td>42250平方米</td></tr>
<tr><td>仓库</td><td>26195平方米</td><td>26195平方米</td></tr>
<tr><td>配套用房</td><td>15210平方米</td><td>15210平方米</td></tr>
<tr><td>门卫房</td><td>845平方米</td><td>845平方米</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>合格率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>完工时间</td><td>2028年4月</td><td>不晚于2028年4月</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目总投资</td><td>17,791.94万元</td><td>≤17,791.94万元</td></tr>
<tr><td rowspan="3">效益指标</td><td>经济效益指标</td><td>带动行业发展</td><td colspan="2">该项目通过配套设施工程以及配套服务设施建设，可以完善区域设施体系，改善居民生产生活条件，推进区域第二、三产业发展向规模、高效、集约转变，提高区域经济发展水平，促进区域经济发展。项目创造发展新动能老旧厂区改造引入社会资金参与社区养老、托幼、医疗、超市、文体等公共服务设施建设改造，开拓幼儿消费、绿色消费等新消费模式，持续有效地为社会创造新动能，具有良好的经济效益。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">社会效益指标</td><td>对居民经济影响</td><td colspan="2">增加居民收入</td></tr>
<tr><td>对居民就业影响</td><td colspan="2">增加居民就业机会</td></tr>
</table>

		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	推动社会发展	既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会配套服务，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	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1.编制方法

本项目投资概算参照《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA/GC4-2017）编制。

2.建筑工程

（1）《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，2016 年）；

（2）《市政工程设计概算编制办法》（2011 年）；

（3）以《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》湘建价〔2017〕54 号、《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、2020 年《湖南省建设工程计价办法》、2020 年《湖南省建筑工程消耗量标准》等有关规定为依据，并参照岳阳市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算;

（4）土建工程中主材价格按岳阳市建设造价、湖南造价信息网上价格及市场询价进行调整;

（5）人工工资单价参照《湖南省住房和城乡建设厅关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价〔2019〕130号）；

（6）国家及当地政府相关工程造价法律、法规文件;

（7）当地有关技术经济指标。

3.设备购置及安装工程

依据2020年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考岳阳地区目前类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。

4.工程建设其他费用

（1）建设单位管理费按财政部《基本建设项目建设成本管理规定》财建〔2016〕504号文计取;

（2）工程监理费按《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》（湘监协〔2016〕2号）的通知、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299号文计取;

（3）建设项目前期工程咨询费包括编制可行性研究报告及评估等，按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号文）、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299号文计取;

（4）工程勘察设计费收费标准按照《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕

10 号文）、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299 号文计取;

（5）环境影响评价咨询费按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125 号）、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299 号文计取;

（6）工程招标代理费按《湖南省招标代理服务收费标准》（湘招协〔2015〕6 号文）计取;

（7）工程造价咨询服务费: 依据湖南省建设工程造价管理会文件《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协〔2016〕25 号）文计取;

（8）建设工程交易服务费: 按湖南省公共资源交易中心发布的《关于我省公共资源交易服务费有关问题的通知》（湘发改价服〔2016〕147 号）号文计取;

（9）场地准备及临时设施费: 按工程费用的 0.50%计取;

（10）工程保险费: 按工程费用的 0.30%计取;

（11）劳动安全卫生评审费: 按工程费用的 0.10%计取。

概算总投资详细情况如下:

项目概算总投资汇总表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额（万元）	备　　注
	概算总投资			17791.94	
一	工程费用			15966.28	
1	房屋主体结构加固工程			4932.41	主要包括厂房加固、仓库加固、配套用房加固、门卫加固
2	室内、外立面及风貌整治工程			3026.38	主要包括厂房改造、仓库改造、配套用房提质改造、门卫室改造
3	室内安装改造工程			4127.61	主要包括室内电气照明改造工程、室内给排水改造工程、室内弱电改造工程、室内消防改造工程、室内防雷接地改造工程、室内采暖通风改造工程
4	配套附属设施改造工程			3879.88	主要包括房屋公共区域修缮、厂区内道路改造工程、室外供配电改造工程、室外给排水改造工程、室外消防隐患整治工程（完善消防设施）、智慧安防设施、垃圾分类环卫设施、老旧厂区内环境整治提升工程、停车场提质改造工程、新增充电桩设施、实施无障碍环境改造
二	工程建设其他费用			978.42	
1	建设单位管理费	项	1	120.98	财建〔2016〕504号
2	工程建设监理费	项	1	257.00	发改价格〔2015〕299号、湘监协〔2016〕02号文
3	建设项目前期工作咨询费	项	1	27.89	发改价格〔2015〕299号、计价格〔1999〕1283号文
4	工程勘察设计费	项	1	297.54	发改价格〔2015〕]299号、计价格〔2002〕10号文
5	环境影响咨询费	项	1	13.22	发改价格〔2015〕299号、计价格〔2002〕125号文
6	工程招标代理费	项	1	25.55	湘招协〔2015〕6号文
7	工程造价咨询服务费	项	1	86.71	湘建价协〔2016〕25号
	工程概算审核费	项	1	6.00	
	编制工程量清单及清单计价	项	1	22.13	
	审核工程量清单及清单计价	项	1	17.18	
	工程结算审核费	项	1	41.40	

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额（万元）	备　　注
8	建设工程交易服务费	项	1	5.83	湘发改价服〔2016〕147号
9	场地准备及临时设施费	项	1	79.83	一*（0.5%）
10	工程保险费	项	1	47.90	一*（0.3%）
11	劳动安全卫生评审费	项	1	15.97	一*（0.1%）
三	预备费用		847.24	847.24	
1	基本预备费		847.24	847.24	按一、二之和的5%计算
2	涨价预备费				

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目总投资17,791.94万元，2026年投入金额14,000.00万元，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	2026年	2027年	2028年
岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目	17,826.83	143,000.00	3,000.00	791.94

2026年度，岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目	投资金额	-	2,600.00	2,600.00	2,930.00	2,930.00	2,940.00	**14,000.00**
	其中：专项债券金额	-	2,476.00	2,476.00	2,908.00	2,910.00	2,910.00	**13,680.00**

（二）资金筹措方案

岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目的资金来源主要为资本金4,091.94万元和发行政府专项债券13,680.00万元。项目总投资17,791.94万元，其中：资本金4,091.94万元，占总投资的23.00%；拟申请发行政府专项债券资金13,680.00万元，岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目已调入12,380.00万元，该部分资金中5,000.00万元部分原为2021年湖南省园区建设专项债券（十六期）-2021年湖南省政府专项债券（九十三期）专项债券资金，发行利率3.51%；该部分资金中2,730.00万元部分原为2023年湖南省收费公路专项债券（一期）-2023年湖南省政府专项债券（一百二十五期）中专

项债券资金，发行利率 2.98%；该部分资金中 4,650.00 万元部分原为 2024 年湖南省政府专项债券（十五期）中专项债券资金，发行利率 2.28%；本次拟申请发行 1,300.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目	17,791.94	4,091.94	12,380.00	1,300.00	-	0	-	-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入主要来源于厂房、仓库、配套用房租赁收入、停车服务费收入和充电桩服务费收入。

（1）厂房、仓库租赁收入

本项目建设厂房 42250.00 ㎡、仓库 26195.00 ㎡，合计面积为 68445.00 ㎡，建成后将进行对外出租，出租价格将参考岳阳地区同类型物业租赁价格，按谨慎性原则考虑，结合本项目规划方案、所在位置的周边条件及物业出租价格情况，项目厂房和仓库租赁价格按 24 元/㎡/月计。项目运营期按每 3 年增长 5%计算。项目出租率第 1 年按 70%，第 2 年按 75%，第 3 年按 80%，第 4 年以后按 85%估算。

厂房和仓库租金依据

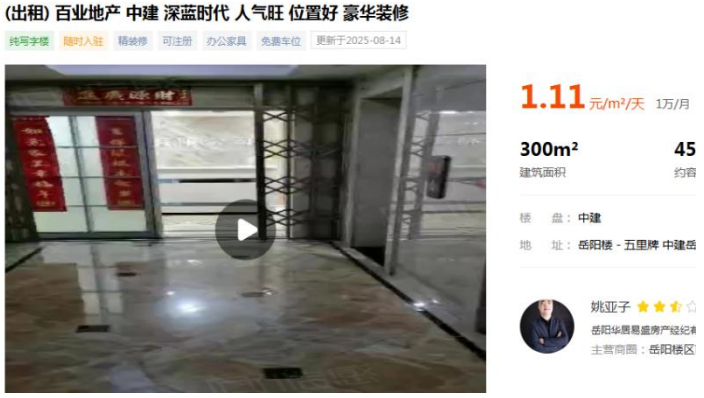
序号	位置	单价（元/㎡/天）	单价（元/㎡/月）	数据来源
1	岳阳楼	1	30	
2	岳阳县	1.67	50.10	
3	汨罗	1.02	30.6	

（2）配套用房租赁收入

本项目建设配套用房 15210.00 ㎡，项目建成后将进行对外出租，出租价格将参考岳阳地区同类型物业租赁价格，按谨慎性原则考虑，结合本项目规划方案、所在位置的周边条

件及物业出租价格情况，项目配套用房租赁价格按 30 元/㎡/月计。项目运营期按每 3 年增长 5%计算。项目出租率第 1 年按 70%，第 2 年按 75%，第 3 年按 80%，第 4 年以后按 85%估算。

厂房配套用房租金依据

序号	位置	单价（元/㎡/天）	单价（元/㎡/月）	数据来源
1	岳阳市岳阳楼区	1.1	33.0	
2	岳阳市岳阳楼区	1.06	31.8	
3	岳阳市岳阳楼区	1.11	33.3	

（3）停车服务费收入

项目运营后停车位共计347个，根据湖南省物价局《湖南省机动车停放服务收费管理办法》文件关于住宅小区停车位收费标准的规定，参考岳阳市发展和改革委员会《关于进一步完善市中心城区道路临时停车泊位收费标准有关事项的通知》文件中关于岳阳市中心城区道路临时泊车月卡价格、“岳阳智慧停车”APP收费明细以及岳阳及周边同类型市场价格，最终确定本项目停车服务价格按260元/个/月估算，租赁价格项目运营期内每三年上涨5%，出租率第1年按50%，第2年60%，第3年及以后年份按70%估算。

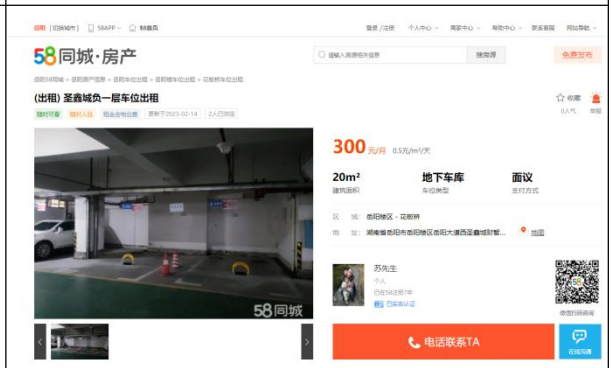
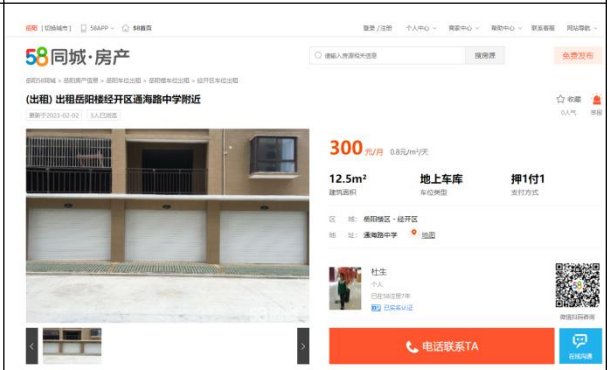
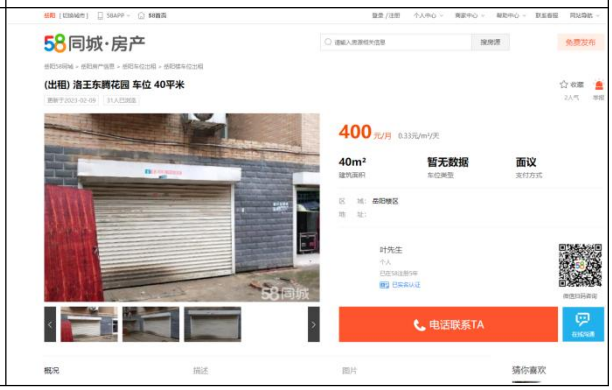
“岳阳智慧停车”APP充值明细

序号	服务内容	价格
1	年卡	300元/月
2	季卡	400元/月
3	月卡	500元/月

近日，记者获悉，根据《岳发改〔2020〕189号》文件，停车收费推出优惠活动，车主通过“岳阳智慧停车”APP充值，即可参与“充值赠券”优惠活动。年卡300元/月，一年3600元;季卡400/月，一季度1200元;月卡500/月。

月卡、季卡、年卡有效期从办卡之日起开始计算。充值大于等于200元，小于500元，送充值金额的50%停车券;充值大于等于500元，小于1000元，送充值金额的60%停车券;充值大于等于1000元，送充值金额的70%停车券。

停车位收费调查表

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/个/月）	数据来源
1	停车位	岳阳市岳阳楼区圣鑫城	20	300	
2	停车位	岳阳市-经开区通海路中学附近	12.5	300	
3	停车位	岳阳市岳阳楼区洛王东腾花园	40	400	

（4）充电桩服务费收入

根据湖南省发改委《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）文件规定，本项目充电服务费收费为每0.8元/kW.h（含税价）。

本项目定价参考岳阳及周边地区同类项目收费，调查其他项目收费如下：

岳阳及周边地区同类项目收费情况表

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费：00:00~24:00:1.00 服务费：00:00~24:00:0.80 元/小时	
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路8号	充电费：00:00~24:00:1.20 服务费：00:00~24:00:0.80 元/小时	
3	常德柳叶湖集散中心充电桩	常德柳叶湖集散中心充电桩	充电费：00:00~24:00:1.00 服务费：00:00~24:00:0.80 元/小时	

本项目建设电动汽车充电桩 104 个，日均充电次数 4 次，年经营天数按 365 天计算，根据市场电动汽车锂电池电容量调查：充电功率 35kW/h。

根据中国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022 年

和2023年直流公用桩平均桩数利用率分别为65.1%和66.5%，平均周转率为4.3次和4.1次。

服务效能指标	直流公用桩		交流公用桩	
	2023年	2022年	2023年	2022年
平均时间利用率	13.1%	14.0%	6.7%	5.2%
平均桩数利用率	66.5%	65.1%	28.3%	21.0%
平均周转率	4.1	4.3	0.6	0.5
平均充电时长（分钟）	46.9	47.3	158.5	169.0

年经营天数按365天计算，经营期内充电服务费不增长。本项目充电桩利用率运营期按1年30%，第2年35%，第3年40%，第4年以及后45%测算。

具体收入测算如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

年度	厂房、仓库租赁收入	配套用房租赁收入	停车服务费收入	充电桩服务费收入	收入合计
2028年	670.76	159.71	22.56	53.14	906.17
2029年	1,724.81	410.67	64.96	148.80	2,349.24
2030年	1,839.80	438.05	75.78	170.06	2,523.69
2031年	2,052.53	488.70	79.57	191.32	2,812.12
2032年	2,052.53	488.70	79.57	191.32	2,812.12
2033年	2,052.53	488.70	79.57	191.32	2,812.12
2034年	2,155.16	513.13	83.55	191.32	2,943.16
2035年	2,155.16	513.13	83.55	191.32	2,943.16
2036年	2,155.16	513.13	83.55	191.32	2,943.16
2037年	2,262.91	538.79	87.73	191.32	3,080.75
2038年	2,262.91	538.79	87.73	191.32	3,080.75
2039年	2,262.91	538.79	87.73	191.32	3,080.75
2040年	2,376.06	565.73	92.12	191.32	3,225.23
2041年	1,980.05	471.44	76.76	159.43	2,687.68
合计	**28,003.28**	**6,667.46**	**1,084.73**	**2,444.63**	**38,200.10**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本包括外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、管理及其他费用。

（1）外购燃料和动力费

本项目年均外购燃料和动力费包括水费、电费。其中：水费：每年耗用水量为 1.06 万吨，单价按 5.2 元/吨（含税价）计算；电费：每年耗用电量为 68.92 万度，单价按 0.9 元/度（含税价）计算。



岳阳市水务集团有限公司
Yueyang Water Group Co.,Ltd

水润千家　情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表　　单位：元/立方米

水价类型	项　目	水　价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合　计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米纯销水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会（关于切实推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知）（岳发改委价规[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会（关于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复）（岳发改委价规[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会（关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知）（岳发改委价规[2015]615号）
4、岳阳市发展和改革委员会（关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知）（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准：城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实际人数核增，每增一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施“一户一表，抄表到户”的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价，对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内含：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。

国家电网 STATE GRID

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025年8月1日--2025年8月31日）

用电分类		电压等级	平时段电度电价	其中					分时电度电价（元/千瓦时）			容（需）量用电价格	
				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	高峰时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
工商业用电	两部制	220千伏及以上	0.62529	0.41074	0.02630	0.08520	0.05630	0.04625	1.10575	0.93863	0.31195	30.6	19.1
		110千伏	0.65049			0.11040			1.15413	0.97895	0.32203	30.6	19.1
		35千伏	0.67949			0.13940			1.20981	1.02535	0.33363	33.8	21.1
		1~10千伏	0.70949			0.16940			1.26741	1.07335	0.34563	33.8	21.1
	单一制	110千伏及以上	0.73589			0.19580			1.31810	1.11559	0.35619		
		35千伏	0.75589			0.21580			1.35650	1.14759	0.36419		
		1~10千伏	0.77589			0.23580			1.39490	1.17959	0.37219		
		不满1千伏	0.79589			0.25580			1.43330	1.21159	0.38019		

注 1.上表所列价格包含政府性基金及附加，其中，农网还贷资金2分、重大水利工程建设基金0.105分钱、中型水库移民后期扶持资金0.62分钱、可再生能源电价附加1.9分钱。

2.分时电度用电价格根据湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕848号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段18：00-22：00（1、7、8、9、12月）；高峰时段11：00-14：00，18：00-23：00（1、7、8、9、12月为11：00-14：00，22：00-23：00）；平时段7：00-11：00，14：00-18：00；低谷时段23：00-次日7：00。浮动比例：高峰电价为平段电价上浮60%，低谷电价为平段电价下浮60%，尖峰电价在高峰电价基础上上浮20%。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

（2）工资及福利费

本项目负荷定员共 63 人，根据《岳阳统计数据集》（2024 年-2025 年），居民服务、修理和其他服务业从业人员平均工资为 5.6 万元/年，本项目人员年平均工资按 5.7 万元/年计算，工资额每 3 年上涨 5%；福利费按工资总额的 14%计算。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	**57592**	**57666**	**52608**	**57623**	**55356**
（一）农、林、牧、渔业	53329	53438	26171	53319	54019
（二）采矿业	60117	60171	54728	60169	39711
（三）制造业	61437	61509	59917	61500	54381
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	58567	58617	42204	58567	58573
（五）建筑业	54298	53803	65303	53969	60424
（六）批发和零售业	55125	55259	46741	55249	46866
（七）交通运输、仓储和邮政业	59895	59989	62638	60001	49662
（八）住宿和餐饮业	47750	47916	29242	47780	39242
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	57873	57961	51812	57951	33493
（十）金融业	61749	61749	0	61749	0
（十一）房地产业	59605	59885	44256	59722	49603
（十二）租赁和商务服务业	55521	55764	45697	55508	62383
（十三）科学研究和技术服务业	57073	57122	57651	57122	46566
（十四）水利、环境和公共设施管理业	53532	53106	51843	53094	62697
（十五）居民服务、修理和其他服务业	56056	56251	34642	55899	67888

（3）修理费

按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委、建设部，中国计划出版社）修理费的计提方法，经营期每年修理费用按固定资产折旧额的5%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的 5%	1、参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%; 2、按折旧额的 1%-25%计提

（4）管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，本项目管理及其他费用按收入的2%进行计算。

本项目取值	参考依据
管理及其他费用为经营总收入的2%	1.参考行业管理及其他费用为收入的0.5%-5%;

（5）增值税、税金及附加

根据《财政部、税务总局、海关总署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），停车服务收费增值税税率按9%，汽车充电桩收入增值税税率按13%，建筑租赁收入增值税税率按9%，城建税、教育和附加税率按12%，房产税按12%计。

项目成本预测表

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	管理及其他费用	增值税、税金及附加	合计
2028年	28.14	170.57	11.74	18.12	91.43	320.00
2029年	67.54	409.37	28.17	46.98	235.10	787.16
2030年	67.54	409.37	28.17	50.47	250.77	806.32
2031年	67.54	429.84	28.17	56.24	279.77	861.56
2032年	67.54	429.84	28.17	56.24	279.77	861.56
2033年	67.54	429.84	28.17	56.24	279.77	861.56
2034年	67.54	451.33	28.17	58.86	316.07	921.97
2035年	67.54	451.33	28.17	58.86	562.41	1,168.31
2036年	67.54	451.33	28.17	58.86	562.41	1,168.31
2037年	67.54	473.90	28.17	61.62	589.82	1,221.05
2038年	67.54	473.90	28.17	61.62	589.82	1,221.05

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	管理及其他费用	增值税、税金及附加	合计
2039 年	67.54	473.90	28.17	61.62	589.82	1,221.05
2040 年	67.54	497.60	28.17	64.50	618.61	1,276.42
2041 年	56.28	414.66	23.48	53.75	515.51	1,063.68
合计	**894.90**	**5,966.78**	**373.26**	**763.98**	**5,761.08**	**13,760.00**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目预期总收入38,200.10万元，预期运营成本13,760.00万元，项目净收益24,440.10万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目拟发行政府专项债券13,680.00万元，已于2021年11月发行政府专项债券5,000.00万元，发行利率为3.51%；已于2023年11月发行政府专项债券2,730.00万元，发行利率为2.98%；已于2024年8月发行政府专项债券4,650.00万元，发行利率为2.28%；本次拟申请发行政府专项债券1,300.00万元，根据2026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年期债券年利率为2.35%，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。

岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	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
岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目	2021.11	-	5,000.00	-	5,000.00		
	2022	5,000.00	-	-	5,000.00		
	2023	5,000.00	-	-	5,000.00		
	2023.05	5,000.00	-	-	5,000.00		
	2023.11	5,000.00	2,730.00	-	7,730.00		
	2024.05	7,730.00	-	-	7,730.00		
	2024.08	7,730.00	4,650.00	-	12,380.00		
	2024.11	12,380.00	-	-	12,380.00		
	2025	12,380.00	-	-	12,380.00		
	2026.02	12,380.00	-	-	12,380.00		
	2026.05	12,380.00	-	-	12,380.00		
	2026.08	12,380.00	-	-	12,380.00	53.01	53.01
	2026.10	12,380.00	1,300.00		13,680.00	-	-
	2026.11	13,680.00	-	-	13,680.00	128.43	128.43
	2027	13,680.00	-	-	13,680.00	393.42	393.42
	2028	13,680.00	-	-	13,680.00	393.42	393.42
	2029	13,680.00	-	-	13,680.00	393.42	393.42
	2030	13,680.00	-	-	13,680.00	393.42	393.42
	2031	13,680.00	-	-	13,680.00	393.42	393.42
	2032	13,680.00	-	-	13,680.00	393.42	393.42
	2033.02	13,680.00	-	-	13,680.00	53.01	53.01
	2033.04	13,680.00	-	-	13,680.00	15.28	15.28
	2033.05	13,680.00	-	-	13,680.00	128.43	128.43
	2033.08	13,680.00	-	-	13,680.00	53.01	53.01
	2033.10	13,680.00	-	-	13,680.00	15.28	15.28
	2033.11	13,680.00	-	2,730.00	10,950.00	128.43	2,858.43
	2034	10,950.00	-	-	10,950.00	312.07	312.07
	2025	10,950.00	-	-	10,950.00	312.07	312.07
	2036.02	10,950.00	-	-	10,950.00	53.01	53.01
	2036.04	10,950.00	-	-	10,950.00	15.28	15.28
	2036.05	10,950.00	-	-	10,950.00	87.75	87.75

	2036.08	10,950.00	-	-	10,950.00	53.01	53.01
	2036.10	10,950.00	-	-	10,950.00	15.28	15.28
	2036.11	10,950.00	-	5,000.00	5,950.00	87.75	5,087.75
	2037	5,950.00	-	-	5,950.00	136.57	136.57
	2038	5,950.00	-	-	5,950.00	136.57	136.57
	2039.02	5,950.00	-	-	5,950.00	53.01	53.01
	2039.04	5,950.00	-	-	5,950.00	15.28	15.28
	2039.08	5,950.00	-	4,650.00	1,300.00	53.01	4,703.01
	2039.10	1,300.00	-	-	1,300.00	15.28	15.28
	2040	1,300.00	-	-	1,300.00	30.55	30.55
	2041.04	1,300.00	-	-	1,300.00	15.28	15.28
	2041.10	1,300.00	-	1,300.00	-	15.28	1,315.28
	合计	-	**13,680.00**	**13,680.00**	**-**	**4,342.43**	**18,022.43**

（三）项目融资平衡情况

岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目偿债资金来源为厂房、仓库、配套用房租赁收入、停车服务费收入和充电桩服务费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为24,440.10万元,相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.36。

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
岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目	24,440.10	13,680.00	18,022.43	1.36

项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（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	1.14	1.36	1.57
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.43	1.36	1.28

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1.14，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1.28，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	建设期			运营期				
			2026 年 8-12 月	2027 年	2028 年 1-7 月	2028 年 8-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**现金流入**	**55,992.04**	**14,000.00**	**3,000.00**	**791.94**	**906.17**	**2,349.24**	**2,523.69**	**2,812.12**	**2,812.12**
1	资本金流入	4,111.94	320.00	3,000.00	791.94					
2	融资资金流入	13,680.00	13,680.00							
3	运营期现金流入	38,200.10				906.17	2,349.24	2,523.69	2,812.12	2,812.12
二	**现金流出**	**48,802.77**	**14,000.00**	**3,000.00**	**791.94**	**516.71**	**1,180.58**	**1,199.74**	**1,254.98**	**1,254.98**
1	建设期资金流出	17,020.34	13,818.53	2,606.58	595.23					
2	运营期资金流出	13,760.00				320.00	787.16	806.32	861.56	861.56
3	融资还本付息	18,022.43	181.47	393.42	196.71	196.71	393.42	393.42	393.42	393.42
三	**现金净流量**	**7,189.27**				**389.46**	**1,168.66**	**1,323.95**	**1,557.14**	**1,557.14**
四	**期末累计现金结存**					**389.46**	**1,558.12**	**2,882.07**	**4,439.21**	**5,996.35**

续上表;

序号	项目	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-10 月
一	**现金流入**	**2,812.12**	**2,943.16**	**2,943.16**	**2,943.16**	**3,080.75**	**3,080.75**	**3,080.75**	**3,225.23**	**2,687.68**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,812.12	2,943.16	2,943.16	2,943.16	3,080.75	3,080.75	3,080.75	3,225.23	2,687.68
二	**现金流出**	**3,984.98**	**1,234.04**	**1,480.38**	**6,480.38**	**1,357.62**	**1,357.62**	**6,007.62**	**1,306.97**	**2,394.23**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	861.56	921.97	1,168.31	1,168.31	1,221.05	1,221.05	1,221.05	1,276.42	1,063.68
3	融资还本付息	3,123.42	312.07	312.07	5,312.07	136.57	136.57	4,786.57	30.55	1,330.55
三	**现金净流量**	**-1,172.86**	**1,709.12**	**1,462.78**	**-3,537.22**	**1,723.13**	**1,723.13**	**-2,926.87**	**1,918.26**	**293.45**
四	**期末累计现金结存**	**4,823.49**	**6,532.61**	**7,995.39**	**4,458.17**	**6,181.30**	**7,904.43**	**4,977.56**	**6,895.82**	**7,189.27**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业收入、使用者付费、政府补贴等现金流入

持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造

价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是岳阳楼区汇城集团发展有限公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支出，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是岳阳楼区汇城集团发展有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026 年湖南省政府专项债券岳阳楼区老旧厂区转型提质建设项目融资平衡方案》之盖章页）

岳阳市岳阳楼区财政局

岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局

2026 年 10 月 16 日

2026年湖南省政府专项债券
岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目
融资平衡方案

岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券13,300.00万元，具体信息如下：

项目名称：	岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	17,375.18万元
本次发行金额：	13,300.00万元
专项债券总需求：	13,300.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	15年
主管部门：	岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局
项目申请单位：	岳阳楼区汇城集团发展有限公司
资产持有单位：	岳阳楼区汇城集团发展有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳楼区地处东经113°03′45″~113°15′05″，北纬29°13′40″~29°27′00″。位于岳阳市西北部，洞庭湖与长江汇合处。其北面为云溪区；西部临洞庭湖，与君山区隔水相望；西北隔长江与湖北省监利县相望；东面与岳阳楼区接壤。

岳阳楼区因千古名楼岳阳楼而得名，已有2500多年建城史。1996年经国务院批准，由岳阳市原南区和郊区合并而成，现辖14个街道、1个乡、108个社区（村），面积103.7平方公里，实有管理服务人口85万，城镇化率达95.5%。作为岳阳市的主城区，岳阳楼区聚焦省委实施“三高四新”战略、市委建设名副其实的省域副中心城市的部署要求，深入推进科教立区、开放兴区、产业强区、改革活区、依法治区“五大战略”，全力打造核心引领区和首善之区。

岳阳楼区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	1713	766.66	821.13
城乡居民人均可支配收入（万元）	48791	50616	52509
一般预算收入	12.48	13.30	13.89
政府性基金收入	0.56	0.60	0.83
其中：国有土地出让收入	0	0	0
政府性基金支出	14.74	15.28	11.75
其中：国有土地出让支出	0	0	0

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及岳阳市岳阳楼区财政局提供

（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	批复文件
岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目	项目总投资17,375.18万元。建设地点位于岳阳楼区。本项目预计建设期为2026年10月-2028年9月。	对岳阳楼区先锋路片区老旧街区进行改造，建设内容包括：无障碍坡道改造1920平方米，停车场提质改造17820平方米、新增充电桩294个，改造养老托育用房6100平方米、社区医疗用房7950平方米、家政服务中心7810平方米、午托中心7130平方米、便民生活馆8330平方米，新增社区公示牌、快递柜、广告位等服务设施。	1.《关于岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2025〕106号）； 2.《关于岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目初步设计的批复》（岳楼建初审〔2025〕50号）； 3.《关于岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改概审〔2026〕19号）。

岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1.直接经济效益

直接经济效益是指老旧街区改造及配套基础设施建设活动和竣工后运营活动所产生的经济效益。老旧街区改造及配套基础设施建设投资活动与其他部门之间存在着内在的技术经济联系。主要体现在以下几个方面：

（1）项目建设对当地GDP的促进作用

建设活动本身使建筑商和建筑工人获得利润和工资；同时项目建设活动过程中需要投入各种建筑材料，例如水泥、砂石、钢

材、货运服务等中间产品。这些中间产品的生产企业为项目建设提供一定数量的建筑材料，而其同样要消耗相应的原材料、能源及其他服务；从而带动这些原材料、能源及其他服务的生产，如此循环，带动了场区建设上游产业链的发展。

（2）项目运营生产对其他产业的带动作用

中国是发展中国家，目前正处在工业化阶段，在工业化的进程中，产业链在延长，每个生产环节都会受上游产业的影响，同时影响着下游产业的发展，运输生产过程也不例外。

2.间接经济效益

间接经济效益是与项目相关而在项目范围以外产生的经济效益。它包括当地居民以及稳定就业的外来务工人员利用老旧街区改造产生的经济效益。

（1）改善投资环境

岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目的实施可以增强整个城市的综合竞争能力，改善投资环境，提升企业的核心竞争力。通过发挥本项目的综合功能，可以有效地降低制造业企业及商贸业企业的生产成本、加快流通速度、增加利润空间、提高企业竞争力。

（2）带动产业发展

项目建设拥有便利的交通优势，场区运营将促进周边地区的服务业如住宿、餐饮、娱乐、购物、交通邮电等服务的需求，从而带动周边地区相应服务业的发展和地块的增值。

（二）社会效益分析

本项目的运营，对社会的效益主要表现在人居环境、促进和谐社会的构建等几个方面:

1.极大改善人居环境

对老旧街区进行整治，一直以来都是政府着力推进的民生工程。目前，列入整治的老旧街区推进工作顺利，小区环境变好了，道路畅通了，房屋变新了，为居民营造了良好的生活环境。随着老旧街区改造提升工作的推进，将会进一步改善周边环境并提升居住品质，切实增强辖区居民的获得感和幸福感。

2.增加就业机会

工程的建设，既能在工程建设过程中带来就业岗位，更能通过招商引资带来更多的就业岗位。因此，工程的实施能够增加工程区及周边农村劳动力及部分城镇人口的就业机会，带动当地居民收入的增长、社会消费需求量的增加、服务行业的繁荣、城市化步伐的加快等。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目已取得岳阳市岳阳楼区发展和改革局下发的《关于岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2025〕106号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，已取得批复文件情况如下：《关于岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目初步设计的批复》（岳楼建初审〔2025〕50号）、《关于岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改概审〔2026〕19号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求13,300.00万元、本年度专项债券资金需求13,300.00万元在合理范围内。

（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：

项目绩效目标表

项目名称	岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目		
主管部门	岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局		
项目负责人	王浩文	联系电话	18973000813
项目资金（万元）	资金总额：17,375.18 万元		
	一、政府专项债券资金：13,300.00 万元		
	二、其他资金：4,075.18 万元		
项目实施进度计划	开始时间		完成时间
	2026 年 10 月		2028 年 9 月
项目绩效目标	对岳阳楼区先锋路片区老旧街区进行改造，建设内容包括：无障碍坡道改造 1920 平方米，停车场提质改造 17820 平方米、新增充电桩 294 个，改造养老托育用房 6100 平方米、社区医疗用房 7950 平方米、家政服务中心 7810 平方米、午托中心 7130 平方米、便民生活馆 8330 平方米，新增社区公示牌、快递柜、广告位等服务设施。		

项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	房屋加固	19 处	19 处
			线路规划	15 个	15 个
			停车场提质改造	17820 平方米	17820 平方米
			改造用房	37320.00 平方米	37320.00 平方米
			充电桩	294 个	294 个
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	不晚于 2028 年 4 月	不晚于 2028 年 4 月
		成本指标	项目概算总投资	17,375.18 万元	≤17,375.18 万元
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	该项目通过实施道路、管线及其他配套设施工程以及配套服务设施建设，可以完善区域设施体系，改善居民生产生活条件，推进区域第二、三产业发展向规模、高效、集约转变，提高区域经济发展水平，促进区域经济发展。项目创造发展新动能老旧街区改造引入社会资金参与社区养老、托幼、医疗、超市、文体等公共服务设施建设改造，开拓幼儿消费、绿色消费等新消费模式，持续有效地为小区和社会创造新动能，具有良好的经济效益。	
		社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入	
			对居民就业影响	增加居民就业机会	
		生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件	
		可持续影响指标	推动社会发展	既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会配套服务，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	≥90%	

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1.编制方法

本项目投资概算参照《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA/GC4-2017）编制。

2.建筑工程

（1）《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，2016年）；

（2）《市政工程设计概算编制办法》（2011年）；

（3）以《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》湘建价〔2017〕54号、《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、2020年《湖南省建设工程计价办法》、2020年《湖南省建筑工程消耗量标准》等有关规定为依据，并参照岳阳市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算;

（4）土建工程中主材价格按岳阳市建设造价、湖南造价信息网上价格及市场询价进行调整;

（5）人工工资单价参照《湖南省住房和城乡建设厅关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》(湘建价〔2019〕130号）；

（6）国家及当地政府相关工程造价法律、法规文件;

（7）当地有关技术经济指标。

3.设备购置及安装工程

依据2020年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考岳阳地区目前类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。

4.工程建设其他费用

（1）建设单位管理费按财政部《基本建设项目建设成本管理规定》财建〔2016〕504号文计取;

（2）工程监理费按《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》（湘监协〔2016〕2号）的通知、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299号文计取;

（3）建设项目前期工程咨询费包括编制可行性研究报告及评估等,按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号文)、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299号文计取;

（4）工程勘察设计费收费标准按照《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号文）、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299号文计取;

（5）环境影响评价咨询费按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格〔2002〕125

号）、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格〔2015〕299 号文计取;

（6）工程招标代理费按《湖南省招标代理服务收费标准》（湘招协〔2015〕6 号文）计取;

（7）工程造价咨询服务费：依据湖南省建设工程造价管理会文件《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协〔2016〕25 号）文计取;

（8）建设工程交易服务费：按湖南省公共资源交易中心发布的《关于我省公共资源交易服务费有关问题的通知》（湘发改价服〔2016〕147 号）号文计取;

（9）场地准备及临时设施费：按工程费用的 0.50%计取;

（10）工程保险费：按工程费用的 0.30%计取;

（11）劳动安全卫生评审费：按工程费用的 0.10%计取。

概算总投资详细情况如下:

项目概算总投资汇总表

单位：万元

附件：

岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目概算总投资汇总表

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额（万元）	备　　注
	概算总投资			17375.18	
一	工程费用			15592.28	
1	基础类			6117.38	主要包括危房综合处置、房屋公共区域修缮（含外立面整治）、供电管线改造、弱电工程、化粪池改造、道路改造、消防隐患整治（完善消防设施）、智慧安防设施、垃圾分类设施（垃圾收集点改造）、大门、围栏（含文化墙）
2	完善类			5667.01	主要包括危建筑节能改造、实施无障碍环境改造、楼道内照明、庭院灯、绿化、物管用房、停车位、体育健身设施、休闲坐凳、文化宣传栏及广告制作、智能快件箱、汽车充电桩
3	提升类			3807.89	主要包括卫生服务站、便民市场及其他生活服务场所、养老抚幼服务站、快递末端服务站
二	工程建设其他费用			955.51	
1	建设单位管理费	项	1	118.15	财建〔2016〕504号
2	工程建设监理费	项	1	250.98	发改价格〔2015〕299号、湘监协〔2016〕02号文
3	建设项目前期工作咨询费	项	1	27.24	发改价格〔2015〕299号、计价格〔1999〕1283号文
4	工程勘察设计费	项	1	290.57	发改价格〔2015〕]299号、计价格〔2002〕10号文
5	环境影响咨询费	项	1	12.91	发改价格〔2015〕299号、计价格〔2002〕125号文
6	工程招标代理费	项	1	24.95	湘招协〔2015〕6号文
7	工程造价咨询服务费	项	1	84.68	湘建价协〔2016〕25号
	工程概算审核费	项	1	5.86	
	编制工程量清单及清单计价	项	1	21.61	
	审核工程量清单及清单计价	项	1	16.78	
	工程结算审核费	项	1	40.43	
8	建设工程交易服务费	项	1	5.70	湘发改价服〔2016〕147号
9	场地准备及临时设施费	项	1	77.96	一*（0.5%）
10	工程保险费	项	1	46.78	一*（0.3%）
11	劳动安全卫生评审费	项	1	15.59	一*（0.1%）
三	预备费用		827.39	827.39	
1	基本预备费		827.39	827.39	按一、二之和的5%计算
2	涨价预备费				

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目总投资17,375.18万元，2026年投入金额14,000.00万元，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	2026年	2027年	2028年

岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目	17,375.18	13,800.00	3,000.00	575.18

2026 年度，岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目分月投资计划具体如下表所示:

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表:

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目	投资金额	-	-	-	4,600.00	4,600.00	4,600.00	**13,800.00**
	其中:专项债券金额	-	-	-	4,440.00	4,430.00	4,430.00	**13,300.00**

（二）项目资金筹措方案

岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目资金来源主要为资本金 4,075.18 万元、政府专项债券资金 13,300.00 万元。项目总投资 17,375.18 万元，其中：用于项目支出的资本金 4,075.18 万元，占投资总额的 23.45%，拟申请发行政府专项债券资金 13,300.00 万元，本次申请发行专项债券 13,300.00 万元，未来拟继续申请发行 0 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	
岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目	17,375.18	4,075.18	-	13,300.00	-	0	-	-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为社区综合服务中心租赁收入、停车服务费收入和充电桩服务费收入。

1、社区综合服务中心租赁收入

项目根据“为社区服务与推动再就业相结合”的原则，以政府主导扶持、社区下岗职工优先、场地低价使用等方式，由小区居民自营社区综合服务中心。

本项目社区综合服务中心场地面积共 37320.00 平方米，包含养老托育用房、社区医疗中心、家政服务中心、午托中心、便民生活服务场所，详见下表。

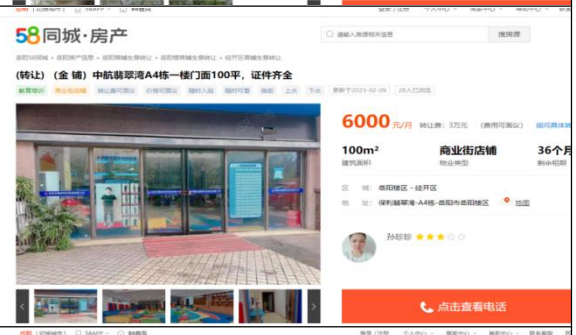
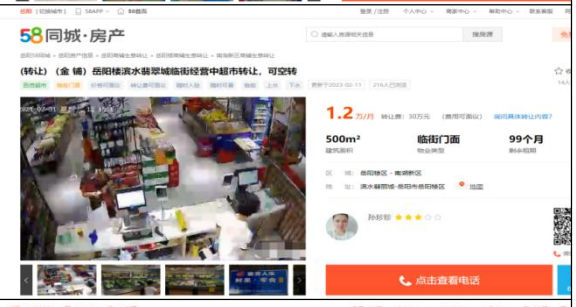
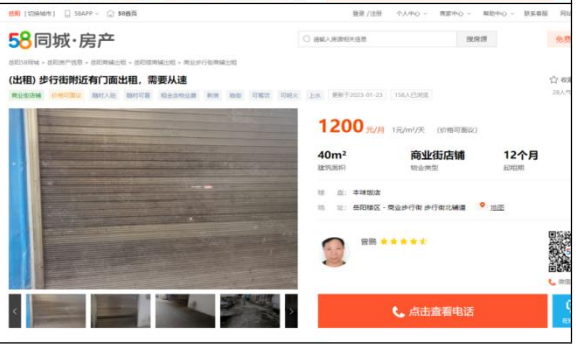
社区综合服务中心面积表

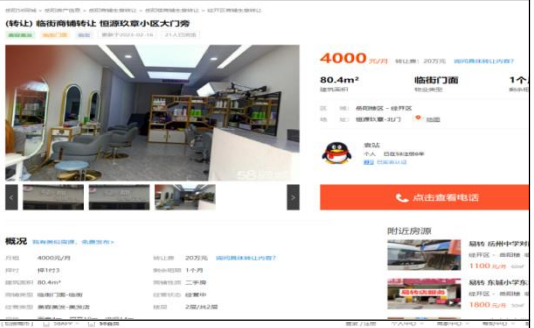
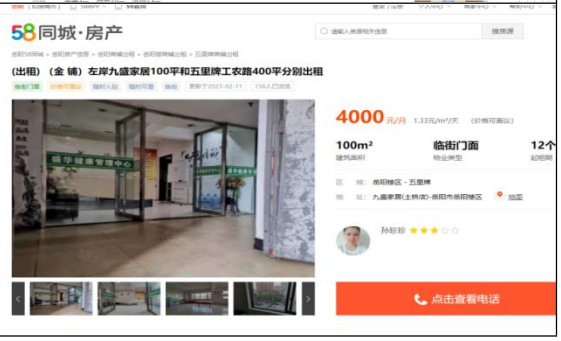
序号	类别	面积（㎡）
1	养老托育用房	6100.00
2	社区医疗中心	7950.00
3	家政服务中心	7810.00
4	午托中心	7130.00
5	便民生活服务场所	8330.00

序号	类别	面积（㎡）
合计		**37320.00**

项目社区综合服务中心场地出租单价参照岳阳市同类型市场价格，具体调查分析见下表：

岳阳及周边物业租赁价格调查表

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/㎡.月）	数据来源
1	社区底商	湖南省岳阳市岳阳楼区鹰	20	150	
2	社区底商	湖南省岳阳市岳阳楼区	100	60.00	
3	社区底商	湖南省岳阳市南湖新区	500	24.00	
4	临街商铺	湖南省岳阳市岳阳楼区	40	30.00	

序号	名称	位置	面积（㎡）	单价（元/㎡.月）	数据来源
5	社区底商	岳阳市经开区	80.4	50.00	
6	临街商铺	岳阳市岳阳楼区土桥	100	40.00	

本项目社区综合服务中心场地租赁费按 30.00 元/平方米/月计取（含税价），项目运营期内每 3 年增长 5%。场地使用率：第 1 年按 70%，第 2 年按 75%，第 3 年按 80%，第 4 年及以后按 85%估算。

2.停车服务费收入

项目新建/改造停车位共计 712 个。根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规〔2020〕801 号、湘发改价调〔2019〕217 号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，本项目按每小时收费计算停车费收入。

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

方式 时间	每小时
白　天	5元
夜　间	2元
备注：不足1小时按1小时计算。	

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，停车位日收费为20元，年均营业天数按360天计算。根据《2020年智慧停车行业市场规模与发展前景》:“国内各城市车位平均使用率约为30%”以及考虑我国汽车保有量的不断增长，本项目停车位使用率按第1年50%、第2年60%、第3年及以后70%测算。

停车场停车收费情况表

单位：元

白天时段		**收费**	**比例**	**周转次数**	**日收费收入**
1	0.5h以内	5	10%	1	0.5
2	0.5—1h	5	5%	1	0.25
3	1—1.5h	10	5%	1	0.5
4	1.5—2h	10	13%	1	1.3
5	2—2.5h	15	15%	1	2.25
6	2.5—3h	15	27%	1	4.05
7	3h以上	20	25%	1	5
小计			**100%**		**13.85**
夜晚时段		**收费**	**比例**	**周转次数**	**日收费收入**
1	0.5h以内	2	2%	1	0.04
2	0.5—1h	2	3%	1	0.06

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
3	1—1.5h	4	5%	1	0.2
4	1.5—2h	4	10%	1	0.4
5	2—2.5h	6	14%	1	0.84
6	2.5—3h	6	13%	1	0.78
7	3—3.5h	8	13%	1	1.04
8	3.5—4h	8	20%	1	1.6
9	4h 以上	10	20%	1	2
小计			**100%**		**6.96**
合计					**20.81**

3.充电桩服务费收入

根据湖南省发改委《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）文件规定，本项目充电服务费收费为每 0.8 元/kW.h（含税价）。

本项目定价参考岳阳及周边地区同类项目收费，调查其他项目收费如下：

岳阳及周边地区同类项目收费情况表

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
1	岳阳市启晨奇瑞充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路	充电费：00:00~24:00:1.00 服务费：00:00~24:00:0.80 元/小时	

序号	充电站	详细位置	收费标准	来源
2	岳阳祺峰新能源充电站	湖南省岳阳市岳阳楼区冷水铺路 8 号	充电费：00:00~24:00:1.20 服务费：00:00~24:00:0.80 元/小时	
3	常德柳叶湖集散中心充电桩	常德柳叶湖集散中心充电桩	充电费：00:00~24:00:1.00 服务费：00:00~24:00:0.80 元/小时	

本项目建设电动汽车充电桩 294 个，日均充电次数 4 次，年经营天数按 360 天计算，根据市场电动汽车锂电池电容量调查：充电功率 35kw/h。

根据中国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022 年和 2023 年直流公用桩平均桩数利用率分别为 65.1%和 66.5%，平均周转率为 4.3 次和 4.1 次。

服务效能指标	直流公用桩		交流公用桩	
	2023年	2022年	2023年	2022年
平均时间利用率	13.1%	14.0%	6.7%	5.2%
平均桩数利用率	66.5%	65.1%	28.3%	21.0%
平均周转率	4.1	4.3	0.6	0.5
平均充电时长（分钟）	46.9	47.3	158.5	169.0

年经营天数按360天计算，经营期内充电服务费不增长。本项目充电桩利用率运营期按1年30%，第2年35%，第3年40%，第4年以及后45%测算。

运营收入详见下表。

项目预期收入测算表

金额单位：万元

年度	社区综合服务中心租赁收入	停车服务费收入	充电桩服务费收入	收入合计
2028年	835.97	84.00	237.08	1,157.05
2029年	1,343.52	151.20	414.89	1,909.61
2030年	1,433.09	176.40	474.16	2,083.65
2031年	1,598.79	277.20	533.43	2,409.42
2032年	1,598.79	327.60	533.43	2,459.82
2033年	1,598.79	327.60	533.43	2,459.82
2034年	1,678.73	327.60	533.43	2,539.76
2035年	1,678.73	327.60	533.43	2,539.76
2036年	1,678.73	327.60	533.43	2,539.76
2037年	1,762.66	327.60	533.43	2,623.69
2038年	1,762.66	327.60	533.43	2,623.69
2039年	1,762.66	327.60	533.43	2,623.69
2040年	1,850.80	327.60	533.43	2,711.83
2041年	1,542.33	273.00	444.53	2,259.86

年度	社区综合服务中心租赁收入	停车服务费收入	充电桩服务费收入	收入合计
合计	22,126.25	3,910.20	6,904.96	32,941.41

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本为外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、管理及其他费用。

1、外购燃料动力费

本项目年均外购燃料和动力费包括水费、电费。其中：1）水费：每年耗用水量为 0.44 万吨，根据《岳阳市城区自来水供水价格表》，水费单价按 5.20 元/吨计算；2）电费：每年耗用电量为 47.87 万度，根据《湖南省电网销售电价表》，电费单价按 0.9 元/度计算。


岳阳市水务集团有限公司
Yueyang Water Group Co.,Ltd
水润千家 情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表　　单位：元/立方米

水价类型	项目	水价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米纯销水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会（关于切实推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知）（岳发改委价指[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会（关于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复）（岳发改委价字[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会（关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知）（岳发改委价指[2015]615号）
4、岳阳市发展和改革委员会（关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知）（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准：城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实际人数核增，每增一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施“一户一表，抄表到户”的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价。对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内含：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。

国家电网 STATE GRID

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025年8月1日--2025年8月31日）

用电分类		电压等级	平时段电度电价	其中					分时电度电价（元/千瓦时）			容（需）量用电价格	
				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	高峰时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
工商业用电	两部制	220千伏及以上	0.62529	0.41074	0.02630	0.08520	0.05630	0.04625	1.10575	0.93863	0.31195	30.6	19.1
		110千伏	0.65049			0.11040			1.15413	0.97895	0.32203	30.6	19.1
		35千伏	0.67949			0.13940			1.20981	1.02535	0.33363	33.8	21.1
		1~10千伏	0.70949			0.16940			1.26741	1.07335	0.34563	33.8	21.1
	单一制	110千伏及以上	0.73589			0.19580			1.31810	1.11559	0.35619		
		35千伏	0.75589			0.21580			1.35650	1.14759	0.36419		
		1~10千伏	0.77589			0.23580			1.39490	1.17959	0.37219		
		不满1千伏	0.79589			0.25580			1.43330	1.21159	0.38019		

注 1.上表所列价格包含政府性基金及附加，其中，农网还贷资金2分、重大水利工程建设基金0.103分钱、中型水库移民后期扶持资金0.62分钱、可再生能源电价附加1.9分钱。

2.分时电度用电价格根据湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕848号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段18：00-22：00（1、7、8、9、12月）；高峰时段11：00-14：00，18：00-23：00（1、7、8、9、12月为11：00-14：00，22：00-23：00）；平时段7：00-11：00，14：00-18：00；低谷时段23：00-次日7：00。浮动比例：高峰电价为平段电价上浮60%，低谷电价为平段电价下浮60%，尖峰电价在高峰电价基础上上浮20%。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

2、工资及福利费

本项目负荷定员共16人，根据《岳阳统计数据集》（2024年-2025年），居民服务、修理和其他服务业从业人员平均工资为5.6万元/年，本项目人员年平均工资按5.7万元/年计算，工资额每3年上涨5%；福利费按工资总额的14%计算。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	**57592**	**57666**	**52608**	**57623**	**55356**
（一）农、林、牧、渔业	53329	53438	26171	53319	54019
（二）采矿业	60117	60171	54728	60169	39711
（三）制造业	61437	61509	59917	61500	54381
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	58567	58617	42204	58567	58573
（五）建筑业	54298	53803	65303	53969	60424
（六）批发和零售业	55125	55259	46741	55249	46866
（七）交通运输、仓储和邮政业	59895	59989	62638	60001	49662
（八）住宿和餐饮业	47750	47916	29242	47780	39242
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	57873	57961	51812	57951	33493
（十）金融业	61749	61749	0	61749	0
（十一）房地产业	59605	59885	44256	59722	49603
（十二）租赁和商务服务业	55521	55764	45697	55508	62383
（十三）科学研究和技术服务业	57073	57122	57651	57122	46566
（十四）水利、环境和公共设施管理业	53532	53106	51843	53094	62697
（十五）居民服务、修理和其他服务业	56056	56251	34642	55899	67888

3、修理费

按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委、建设部，中国计划出版社）修理费的计提方法，经营期每年修理费用按固定资产折旧额的 5%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧费的 5%	1.参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%; 2.按折旧额的 1%-25%计提

4、管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，本项目管理及其他费用按收入的 2%进行计算。

本项目取值	参考依据
管理及其他费为收入 2%	1.参考行业管理费用为营业收入的 0.5%-5%。

5、增值税、税金及附加测算

根据《财政部、税务总局、海关总署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)，停车服务收费增值税税率按 9%，汽车充电桩收入增值税税率按 13%，社区综合服务中心（便民服务圈）场地租赁收入增值税税率按 9%，房产税按 12%，城建税、教育和附加税率按 12%。

具体成本测算如下:

项目成本预测表

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2028 年	27.37	69.31	18.34	23.14	92.03	230.19
2029 年	41.06	103.97	27.51	38.19	147.91	358.64
2030 年	41.06	103.97	27.51	41.67	157.77	371.98
2031 年	41.06	109.17	27.51	48.19	176.01	401.94
2032 年	41.06	109.17	27.51	49.20	176.01	402.95
2033 年	41.06	109.17	27.51	49.20	176.01	402.95
2034 年	41.06	114.62	27.51	50.80	184.81	418.80
2035 年	41.06	114.62	27.51	50.80	390.16	624.15

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2036 年	41.06	114.62	27.51	50.80	432.05	666.04
2037 年	41.06	120.36	27.51	52.47	449.05	690.45
2038 年	41.06	120.36	27.51	52.47	449.05	690.45
2039 年	41.06	120.36	27.51	52.47	449.05	690.45
2040 年	41.06	126.37	27.51	54.24	466.92	716.10
2041 年	34.22	105.31	22.93	45.20	389.10	596.76
合计	**554.31**	**1,541.38**	**371.39**	**658.84**	**4,135.93**	**7,261.85**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目预期总收入 32,941.41 万元，预期运营成本 7,261.85 万元，项目净收益 25,679.56 万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目拟发行专项债券 13,300.00 万元，本次拟发行专项债券 13,300.00 万元，未来拟发行专项债券 0 万元。根据 2026 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 年期预测利率为 2.35%，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。

岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目	2026.10	-	13,300.00	-	13,300.00	-	-
	2027	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2028	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2029	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2030	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2031	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2032	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2033	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2034	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2035	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2036	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2037	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2038	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2039	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2040	13,300.00	-	-	13,300.00	312.55	312.55
	2041.04	13,300.00			13,300.00	156.28	156.28
	2041.10	13,300.00	-	13,300.00	-	156.28	13,456.28
	合计	-	**13,300.00**	**13,300.00**	**-**	**4,688.25**	**17,988.25**

（三）项目融资平衡情况

岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目偿债资金来源为社区综合服务中心租赁收入、停车服务费收入和充电桩服务费收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为25,679.56万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.43。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资

				本息的覆盖倍数
岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目	25,679.56	13,300.00	17,988.25	1.43

项目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	1.24	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	1.47	1.43	1.39

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.24，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.39，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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	建设期			运营期				
			2026 年 5-12 月	2027 年	2028 年 1-4 月	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**现金流入**	**50,316.59**	**13,800.00**	**3,000.00**	**575.18**	**1,157.05**	**1,909.61**	**2,083.65**	**2,409.42**	**2,459.82**
1	资本金流入	4,075.18	500.00	3,000.00	575.18					
2	融资资金流入	13,300.00	13,300.00							
3	运营期现金流入	32,941.41				1,157.05	1,909.61	2,083.65	2,409.42	2,459.82
二	**现金流出**	**42,156.46**	**13,800.00**	**3,000.00**	**575.18**	**386.47**	**671.19**	**684.53**	**714.49**	**715.50**
1	建设期资金流出	16,906.36	13,800.00	2,687.45	418.91					
2	运营期资金流出	7,261.85				230.19	358.64	371.98	401.94	402.95
3	融资还本付息	17,988.25		312.55	156.28	156.28	312.55	312.55	312.55	312.55
三	**现金净流量**	**8,160.14**				**770.59**	**1,238.42**	**1,399.12**	**1,694.93**	**1,744.32**
四	**期末累计现金结存**					**770.59**	**2,009.01**	**3,408.13**	**5,103.06**	**6,847.38**

续上表:

序号	项目	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-4 月
一	**现金流入**	**2,459.82**	**2,539.76**	**2,539.76**	**2,539.76**	**2,623.69**	**2,623.69**	**2,623.69**	**2,711.83**	**2,259.86**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	2,459.82	2,539.76	2,539.76	2,539.76	2,623.69	2,623.69	2,623.69	2,711.83	2,259.86
二	**现金流出**	**715.50**	**731.35**	**936.70**	**978.59**	**1,003.00**	**1,003.00**	**1,003.00**	**1,028.65**	**14,209.31**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	402.95	418.80	624.15	666.04	690.45	690.45	690.45	716.10	596.76
3	融资还本付息	312.55	312.55	312.55	312.55	312.55	312.55	312.55	312.55	13,612.55
三	**现金净流量**	**1,744.32**	**1,808.41**	**1,603.06**	**1,561.17**	**1,620.69**	**1,620.69**	**1,620.69**	**1,683.18**	**-11,949.45**
四	**期末累计现金结存**	**8,591.70**	**10,400.11**	**12,003.17**	**13,564.34**	**15,185.03**	**16,805.72**	**18,426.41**	**20,109.59**	**8,160.14**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是岳阳楼区汇城集团发展有限公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是岳阳楼区汇城集团发展有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券岳阳楼区先锋路片区老旧街区改造建设项目融资平衡方案》之盖章页）

岳阳市岳阳楼区财政局

岳阳市岳阳楼区住房和城乡建设局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目融资平衡方案

岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券3,000.00万元，具体信息如下：

项目名称：	岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	4,801.72万元
本次发行金额：	3,000.00万元
专项债券总需求：	3,500.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	岳阳市岳阳楼区教育局
项目申请单位：	岳阳市第三中学
资产持有单位：	岳阳市第三中学

一、项目概况

（一）区域介绍

岳阳楼区地处东经113°03′45″~113°15′05″，北纬29°13′40″~29°27′00″。位于岳阳市西北部，洞庭湖与长江汇合处。其北面为云溪区；西部临洞庭湖，与君山区隔水相望；西北隔长江与湖北省监利县相望；东面与岳阳楼区接壤。

岳阳楼区因千古名楼岳阳楼而得名，已有2500多年建城史。1996年经国务院批准，由岳阳市原南区和郊区合并而成，现辖14个街道、1个乡、108个社区（村），面积103.7平方公里，实有管理服务人口85万，城镇化率达95.5%。作为岳阳市的主城区，岳阳楼区聚焦省委实施“三高四新”战略、市委建设名副其实的省域副中心城市的部署要求，深入推进科教立区、开放兴区、产业强区、改革活区、依法治区“五大战略”，全力打造核心引领区和首善之区。

岳阳楼区2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	1713	766.66	821.13
城乡居民人均可支配收入（万元）	48791	50616	52509
一般预算收入	12.48	13.30	13.89
政府性基金收入	0.56	0.60	0.83
其中：国有土地出让收入	0	0	0
政府性基金支出	14.74	15.28	11.75
其中：国有土地出让支出	0	0	0

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及岳阳市岳阳楼区财政局提供

（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	批复文件
岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目	项目总投资为4,801.72万元，项目建设地点在岳阳市岳阳楼区。建设期为2026年10月-2028年9月。	项目新建及改造建筑面积8814.40平方米，建设内容包括：1.改造男生公寓2706.40平方米，改建女生公寓1360.00平方米，新建卫生间及淋浴间548.00平方米，新建食堂及演播厅4200.00平方米，并购置家具家电等设备；2.配套建设道路、给排水、消防、供配电、环卫等相关附属工程及设施。	1.《关于岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2026〕10号）； 2.《关于岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目初步设计批复》（岳楼建初审〔2026〕9号）； 3.《关于岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改概审〔2026〕22号） 4.关于《岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目免于办理用地预审和选址意见书的函》的复函

岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1.直接带动相关产业协同发展，激活区域短期经济活力

项目涉及公寓改造、新建及各类附属设施建设，将直接拉动建筑施工、装修装饰等行业的市场需求，同时带动建材供应、设备制造、运输物流等上下游产业的发展，形成产业链联动效应。此外，建设过程中需要投入一定的人力、物力资源，能够创造临时性就业岗位，吸纳周边劳动力参与项目建设，增加居民临时性收入，提升区域消费潜力，为地方经济注入短期增长动力。

2.稳定带动消费增长，优化区域消费结构

项目建成后，新建食堂、改造后的公寓及各类配套设施将投入使用，家具家电购置及后续运营维护，将持续带动生活服务、商贸流通等行业的需求，形成稳定的消费增量。同时，完善的生活配套设施能够提升学生在校生活质量，减少学生校外消费外流，引导消费需求在区域内集聚，带动周边餐饮、零售等相关服务业的良性发展，进一步优化区域消费结构，推动地方消费市场持续健康发展。

3.助力区域教育配套升级，发挥间接经济带动作用

优质的学生公寓及生活配套设施，能够提升学校的办学品质和吸引力，助力学校扩大招生规模、提升教育质量，为区域培养更多高素质人才，为地方经济长远发展提供人才支撑。同时，教育配套的完善能够带动周边区域城市功能升级，提升区域宜居性和发展竞争力，间接拉动周边土地价值提升，吸引各类资源集聚，为区域经济高质量发展奠定坚实基础，形成“教育赋能经济、经济反哺教育”的良性循环。。

（二）社会效益分析

1.完善教育配套条件，助力教育公平与质量提升

项目对学生公寓进行改造、新建相关生活及教学配套设施，将有效改善学生在校居住、就餐及学习环境，解决学生住宿拥挤、生活不便等问题，让学生能够全身心投入到学习中，为提升学校教育教学质量提供坚实的硬件保障。同时，优质的校园生活配套

设施能够缩小该校与优质学校在硬件条件上的差距，让更多学生享受到均衡、优质的教育资源，推动区域教育事业良性发展。

2.优化校园人居环境，增强师生幸福感与归属感

改造后的公寓、新建的卫生间、淋浴间及食堂等设施，将显著提升学生在校生活的舒适度和便捷度，解决学生日常生活中的实际痛点，减少学生及家长的后顾之忧。此外，演播厅等设施的建设还能丰富师生的课余文化生活，为师生提供展示自我、交流学习的平台，营造和谐、温馨、积极向上的校园氛围，进一步增强师生对学校的认同感、归属感和幸福感。

3.带动周边民生提升，促进区域社会和谐发展

项目建设过程中创造的临时性就业岗位，能够吸纳周边劳动力参与，增加居民收入，助力缓解局部就业压力，改善周边居民生活水平。项目建成后，完善的供配电、给排水、消防等附属设施，不仅服务于校园，还能间接提升周边区域的基础设施配套水平，优化区域人居环境。同时，学校办学条件的提升能够赢得社会各界的广泛认可，增强区域凝聚力，推动形成家校共育、邻里和睦的良好社会风气，助力区域社会和谐稳定发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目经岳阳市岳阳楼区发展和改革局立项审批，批复文件《关于岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（岳楼发改审〔2026〕10号）。

2、前期工作开展情况

目前已取得《关于岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目概算总投资的批复》（岳楼发改概审〔2026〕22号）、《关于岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目初步设计批复》（岳楼建初审〔2026〕9号）。根据岳阳市岳阳楼区自然资源局出具的关于《岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目免于办理用地预审和选址意见书的函》的复函，本项目免于办理《用地预审与选址意见书》。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求3,500.00万元、本年度专项债券资金需求3,500.00万元在合理范围内。

（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：

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="3">岳阳市岳阳楼区教育局</td></tr>
<tr><td>项目负责人</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金
（万元）</td><td colspan="3">资金总额：4,801.72 万元</td></tr>
<tr><td colspan="3">一、政府专项债券资金：3500.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="3">二、其他资金：1,301.72 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="2">开始时间</td><td>完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="2">2026 年 10 月</td><td>2028 年 9 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="3">项目新建及改造建筑面积 8814.40 平方米，建设内容包括：1.改造男生公寓 2706.40 平方米，改建女生公寓 1360.00 平方米，新建卫生间及淋浴间 548.00 平方米，新建食堂及演播厅 4200.00 平方米，并购置家具家电等设备；2.配套建设道路、给排水、消防、供配电、环卫等相关附属工程及设施。</td></tr>
</table>

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	男生公寓	2706.40 ㎡	100%
			女生公寓	1360 ㎡	100%
			卫生间及淋浴间	548 ㎡	
			食堂及演播厅	4200 ㎡	100%
		质量指标	合格率	≥95%	≥95%
		时效指标	完工时间	2 年	2 年
		成本指标	项目总投资	4,801.72 万元	≤4,801.72 万元
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	该项目通过改造，进一步完善区域医疗设施体系，改善居民健康条件，提高区域经济发展水平，具有良好的经济效益。	
		社会效益指标	对居民经济影响	增加居民收入	
			对居民就业影响	增加居民就业机会	
		生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众的生产生活条件	
		可持续影响指标	推动社会发展	既可以带动社会投资，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%

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

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

2.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2023）；

3.国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

4.《关于发布2025湖南省建设工程消耗量标准的通知》（湘建科函[2025]151号）；

5.《关于执行建设工程工程量清单计价标准的通知》（湘建科函[2025]150号）；

概算总投资详细情况如下:

项目概算总投资汇总表

单位：万元

附件：

岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目概算总投资汇总表

编号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备　　注
	概算总投资			4801.72	
一	**工程建设费用**			3927.88	
1	建筑工程	项		2700.70	项目新建及改造建筑面积 8814.4 平方米，改造男生公寓 2706.4 平方米，改建女生公寓 1360 平方米，新建卫生间及淋浴间 548 平方米，新建食堂及演播厅 4200 平方米，并购置家具家电等设备；
2	安装工程	项		557.98	配套建设道路、给排水、消防、供配电、环卫等相关附属工程及设施
3	设备及工器具购置	项		669.20	采购食堂及演播厅房与后勤设备
二	**工程建设其他费**			522.04	
1	建设单位管理费	项		77.15	财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》
2	工程监理费	项		90.57	《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》_湘建建〔2024〕19 号
3	项目前期咨询费	项		10.61	《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》_湘建建〔2024〕19 号
4	工程勘察费	项		30.26	《湖南省工程勘察设计收费指导标准（试行）》_湘勘设协字［2023］08 号
5	工程设计费	项		92.71	《湖南省工程勘察设计收费指导标准（试行）》_湘勘设协字［2023］08 号
6	环境影响评价费	项		3.58	1、计价格[2002]125 号《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》 2、发改价格[2011]534 号_《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》 3、《建设项目环境影响评价分类管理名录》
7	临时准备费及临时设施费	项		19.50	《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》_湘建建〔2024〕19 号

编号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备　　注
8	工程保险费	项		15.60	《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》_湘建建〔2024〕19号
9	招标代理费	项		18.57	《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》_湘建建〔2024〕19号
10	工程造价咨询费	项		37.95	《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》_湘建建〔2024〕19号
11	建设工程交易服务费	项		1.20	《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》_湘建建〔2024〕19号
12	城市基础设施配套费	项		37.02	《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》_湘建建〔2024〕19号
13	人防易地建设费	项		29.03	《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》_湘建建〔2024〕19号
14	质量检测费	项		39.53	《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》_湘建建〔2024〕19号
15	结构安全鉴定	项		18.76	《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》_湘建建〔2024〕19号
三	**预备费**	项		181.00	
四	**建设期贷款利息**	项		170.80	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目总投资4,801.72万元，2026年投入金额3,300.00万元，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	2026年	2027年	2028年
岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目	4,801.72	3,300.00	1,200.00	301.72

2026年度，岳阳市第三中学学生公寓及生活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	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目	投资金额						
	其中：专项债券金额						

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目	投资金额				1,100.00	1,100.00	1,100.00	**3,300.00**
	其中：专项债券金额				1,000.00	1,000.00	1,000.00	**3,000.00**

（二）项目资金筹措方案

岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目资金来源主要为资本金1,301.72万元、政府专项债券资金3,500.00万元。项目总投资4,801.72万元，其中：用于项目支出的资本金1,301.72万元，占投资总额的27.11%，拟申请发行政府专项债券资金3,500.00万元，本次申请发行专项债券3,000.00万元，未来拟继续申请发行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							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	
岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目	4,801.72	1,301.72	-	3,000.00	-	500.00	-	-	30年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为住宿费收入、食堂外包出租收入。

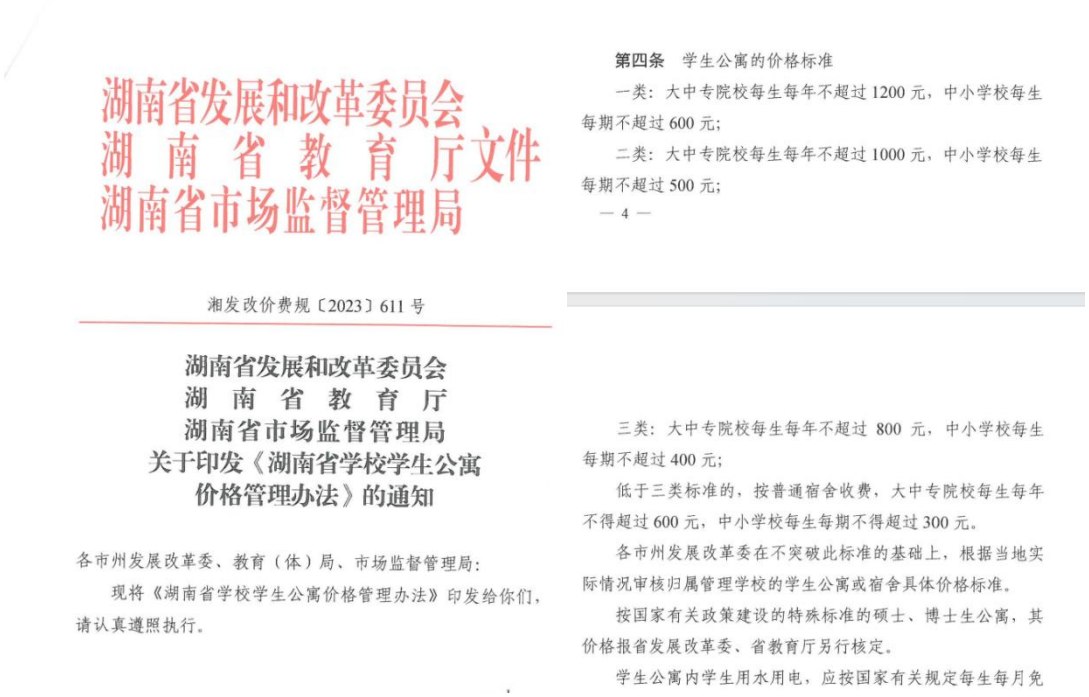
（1）住宿费收入

根据《中小学校设计规范》（GB 50099-2011），寄宿制高中宿舍人均使用面积不应小于3.0平方米。项目共改造公寓4066.4平方米，按照人均使用面积3平方米，预计可容纳1355人。

岳阳市第三中学作为区属重点中学，应具备一定的办学规模和吸引力。根据常见中学配置，一所完全中学的在校生规模通常在 3000—5000 人之间。在城区学校中，住宿生比例一般为 30%—40%，按在校生 3000 人估算，住宿生规模约 900—1200 人，考虑公寓容量以及谨慎性原则，本项目住宿生规模按照 900 人。

岳阳楼区 2024 年末常住人口 64.51 万人，青少年群体规模稳定，为中学教育提供了充足生源基础。参考同类中学的住宿设施运营数据，新建或改造后的住宿项目首年负荷率多集中在 40%-50%之间，因此基于谨慎性原则，本项目运营期第一年住宿负荷率 40%，第二年负荷率为 60%，第三年负荷率为 80%，从第四年开始负荷率为 85%。

新公寓将按一类公寓标准修建，依据湘发改价费规〔2023 年〕611 号文件精神，住宿费每生每年 1,200.00 元，价格年增长率按每三年上涨 5%估算。



湖南省发展和改革委员会
湖 南 省 教 育 厅文件
湖南省市场监督管理局

湘发改价费规〔2023〕611号

湖南省发展和改革委员会
湖 南 省 教 育 厅
湖南省市场监督管理局
关于印发《湖南省学校学生公寓
价格管理办法》的通知

各市州发展改革委、教育（体）局、市场监督管理局：

现将《湖南省学校学生公寓价格管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

第四条 学生公寓的价格标准

一类：大中专院校每生每年不超过1200元，中小学校每生每期不超过600元；

二类：大中专院校每生每年不超过1000元，中小学校每生每期不超过500元；

— 4 —

三类：大中专院校每生每年不超过800元，中小学校每生每期不超过400元；

低于三类标准的，按普通宿舍收费，大中专院校每生每年不得超过600元，中小学校每生每期不得超过300元。

各市州发展改革委在不突破此标准的基础上，根据当地实际情况审核归属管理学校的学生公寓或宿舍具体价格标准。

按国家有关政策建设的特殊标准的硕士、博士生公寓，其价格报省发展改革委、省教育厅另行核定。

学生公寓内学生用水用电，应按国家有关规定每生每月免

（2）食堂外包出租收入

食堂外包出租面积为3800.00平方米。从需求端看，岳阳市第三中学本身具备稳定的餐饮消费群体，项目规划住宿学生900名，加上在校走读学生，食堂日常服务人数可达千人以上。且学校食堂历史运营口碑良好，“食品安全零事故”的记录能有效降低商户对客源稳定性的担忧。参考同类中学食堂外包案例，新建或改造后的校园食堂，首年出租率多集中在40%-50%之间，因此基于谨慎性原则，本项目运营期第一年食堂外包出租率50%，第二年负荷率为60%，第三年负荷率为80%，从第四年开始负荷率为85%。

参考岳阳楼区类似项目市场出租价格，基于谨慎性原则，暂定本项目食堂外包出租市场单价为 2.6 元/（平方米·天），一年按 365 天计算，价格年增长率按每三年上涨 5%估算。



项目预期收入测算表

单位：万元

年度	住宿收入	食堂外包出租收入	合计
2028年	10.80	45.08	55.88
2029年	64.80	216.37	281.17
2030年	86.40	288.50	374.90
2031年	96.39	321.85	418.24
2032年	96.39	321.85	418.24
2033年	96.39	321.85	418.24
2034年	101.21	337.95	439.16
2035年	101.21	337.95	439.16
2036年	101.21	337.95	439.16
2037年	106.27	354.84	461.11
2038年	106.27	354.84	461.11
2039年	106.27	354.84	461.11
2040年	111.58	372.59	484.17

年度	住宿收入	食堂外包出租收入	合计
2041年	111.58	372.59	484.17
2042年	111.58	372.59	484.17
2043年	117.16	391.21	508.37
2044年	117.16	391.21	508.37
2045年	117.16	391.21	508.37
2046年	123.02	410.78	533.80
2047年	123.02	410.78	533.80
2048年	123.02	410.78	533.80
2049年	129.17	431.31	560.48
2050年	129.17	431.31	560.48
2051年	129.17	431.31	560.48
2052年	135.63	452.88	588.51
2053年	135.63	452.88	588.51
2054年	135.63	452.88	588.51
2055年	142.41	475.52	617.93
2056年	142.41	475.52	617.93
2057年	11.87	39.63	51.50
合计	**3,219.98**	**10,760.85**	**13,980.83**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本为耗材及燃料动力成本、工资及福利费、维修费、其他费用和增值税、税金及附加。

1、耗材及燃料动力成本

本项目年使用电量为3.65kW•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）中规定的一般工商业及其他用电电价，项目取0.7003元/kW•h；水价参照岳阳市云溪区城区自来

水价格标准表中规定的水价，非居民用水 5.20 元/吨计算。项目年用水量为 0.365 万吨，单价按照 5.20 元/吨。

项目用电一览表

序号	用电场景	日用电耗量（千瓦时）	年用电耗量（万千瓦时）	用电说明
1	学生公寓（含卫生间、淋浴间）	48	1.75	涵盖宿舍照明、空调、热水器、插座等日常用电，按 900 名住宿学生满负荷运营测算，满足基本生活用电需求
2	食堂及演播厅	30	1.10	食堂包含烹饪设备、冷藏冷冻设备、通风系统等用电；演播厅涵盖灯光、音响、投影等设备用电
3	附属设施及公共区域	14	0.51	包括校园道路照明、给排水泵站、消防系统、供配电设施等公共区域用电
4	备用及应急用电	8	0.29	应对突发停电的应急照明、关键设备备用电源等，保障项目运营连续性
	合计		**3.65**	

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦月）	变压器容量（元/千伏安月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

项目用水一览表

序号	用水场景	日用水耗量（吨）	年用水耗量（吨）	用水说明
1	学生公寓生活用水（含洗漱、淋浴）	6	2190	按 900 名住宿学生满负荷运营测算，保障日常洗漱、淋浴等基本生活用水
2	食堂运营用水	3	1095	涵盖食材清洗、餐具消毒、厨房清洁等食堂日常运营用水

序号	用水场景	日用水耗量（吨）	年用水耗量（吨）	用水说明
3	公共区域及绿化用水	1	365	包括校园道路清洁、公共卫生间冲洗、少量绿化灌溉等用水
	合计		**3650**	

岳云政通〔2019〕6号

岳阳市云溪区人民政府

关于云溪片区实行岳阳市城区水价标准的通告

为推进城乡供水一体化，进一步提高云溪居民饮水质量，根据《岳阳市人民政府第10次常务会议纪要》和《岳阳市人民政府关于临湖公路配套市政供水管网迁改和建设有关问题的会议纪要》（岳府阅〔2016〕36号）精神，我区实施了云溪铁山供水工程，云溪片区供水水源由双花水改为铁山水，供水市场及管理职能移交岳阳市水务集团。现铁山供水工程已竣工通水，为规范供水市场，实行统一管理，云溪片区居民用水与市城区居民实行同城、同网、同价。现将我区铁山水用户水价实行标准有关事项通告如下：

一、实行依据：《中华人民共和国价格法》、《湖南省城市供水价格管理实施办法》、《岳阳市人民政府第10次常务会议纪要》、《岳阳市发展和改革委员会关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知》（岳发改价服〔2015〕615号）、《岳阳市发展和改革委员会关于调整主城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复》（岳发改价商〔2016〕454号）、《岳阳市人民政府办公室关于印发<岳阳市城乡污水处理收费改革试点实施方案>的通知》（岳政办发〔2019〕2号）。

二、实行对象：云溪片区铁山水用户。

三、实行标准：岳阳市城区自来水价格标准（岳发改价服〔2015〕615号、岳发改委价商〔2016〕454号），其中生活垃圾处理费暂不实行伴水征收。

单位：元/米^3

水价类型		水价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合计	阶梯水量标准
一、居民生活用水	一阶梯	2.23	1.10	0.05	3.38	城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15-25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实超人数核样，每超一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。
	二阶梯	3.35	1.10	0.05	4.50	
	三阶梯	4.46	1.10	0.05	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.35	1.80	0.05	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.92	2.00	0.05	10.97	

优惠政策：对由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

四、实行时间：自2020年1月抄见水量执行（在此之前仍按原价执行）。

岳阳市云溪区人民政府

2019年12月1日

2、工资及福利费

本项目劳动定员 8 人，其中食堂管理人员 3 人，宿舍管理人员 5 人，根据《岳阳统计数据集（2024 年-2025 年）》，教育从业人员平均工资为 8.66 万元/年，本项目按 9 万元/年计算，基于谨慎性原则，福利费按工资总额的 14%计算，考虑经济增长和物价上涨情况，工资每三年上涨 3%。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	**82447**	**87895**	**56321**	**83867**	**55613**
（一）农、林、牧、渔业	59901	60178	34993	59966	49346
（二）采矿业	81050	81120	84488	81266	25041
（三）制造业	86877	87203	89115	87313	40881
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	94325	95716	54027	94363	86550
（五）建筑业	65085	69464	61297	67345	56207
（六）批发和零售业	62218	62580	47979	62300	57590
（七）交通运输、仓储和邮政业	77249	78333	75614	78111	46734
（八）住宿和餐饮业	49416	48480	55477	49162	53987
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	120882	119220	100627	118195	143591
（十）金融业	81243	81527	54270	81445	55698
（十一）房地产业	68214	69567	50560	68218	67989
（十二）租赁和商务服务业	67939	70256	47116	68188	48122
（十三）科学研究和技术服务业	79886	81466	52131	80468	41667
（十四）水利、环境和公共设施管理业	62377	77713	37423	65610	33583
（十五）居民服务、修理和其他服务业	52685	53239	41715	52635	61677
（十六）教育	86568	92551	36052	87771	33493

3、维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时维修费是指项目全部固定资产的维修费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，维修费参照同类工程的实际情况，修理费按固定资产折旧额的5%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的 5%	1.参考行业修理费为固定资产原值的 3%-5%; 2、按固定资产折旧额的 5%-25%计提

4、其他费用

包括其他营业费用、其他管理费用和其他相关费用。其他营业费用按运营收入的 2%计提，其他管理费按职工薪酬的 10%计提。

5、税金及附加

项目根据《中华人民共和国房产税暂行条例》《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号）相关规定确定，本项目取得的收入属于提供学历教育服务免征增值税的收入，食堂外包出租收入为房产出租收入，房产税税率按 12%计算。。

具体成本测算如下:

项目成本预测表

单位：万元

年度	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	增值税、税金及附加	合计
2028年	1.11	20.52	1.90	3.17	4.96	31.66
2029年	4.45	82.08	7.60	13.83	23.82	131.78
2030年	4.45	82.08	7.60	15.71	31.76	141.60
2031年	4.45	84.54	7.60	16.82	35.43	148.84
2032年	4.45	84.54	7.60	16.82	35.43	148.84
2033年	4.45	84.54	7.60	16.82	35.43	148.84
2034年	4.45	87.08	7.60	17.49	37.21	153.83
2035年	4.45	87.08	7.60	17.49	37.21	153.83

年度	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	增值税、税金及附加	合计
2036年	4.45	87.08	7.60	17.49	37.21	153.83
2037年	4.45	89.69	7.60	18.19	39.06	158.99
2038年	4.45	89.69	7.60	18.19	39.06	158.99
2039年	4.45	89.69	7.60	18.19	39.06	158.99
2040年	4.45	92.38	7.60	18.92	41.02	164.37
2041年	4.45	92.38	7.60	18.92	41.02	164.37
2042年	4.45	92.38	7.60	18.92	65.36	188.71
2043年	4.45	95.15	7.60	19.68	78.20	205.08
2044年	4.45	95.15	7.60	19.68	78.20	205.08
2045年	4.45	95.15	7.60	19.68	78.20	205.08
2046年	4.45	98.01	7.60	20.48	82.16	212.70
2047年	4.45	98.01	7.60	20.48	82.16	212.70
2048年	4.45	98.01	7.60	20.48	82.16	212.70
2049年	4.45	100.95	7.60	21.30	86.31	220.61
2050年	4.45	100.95	7.60	21.30	86.31	220.61
2051年	4.45	100.95	7.60	21.30	86.31	220.61
2052年	4.45	103.98	7.60	22.17	90.68	228.88
2053年	4.45	103.98	7.60	22.17	90.68	228.88
2054年	4.45	103.98	7.60	22.17	90.68	228.88
2055年	4.45	107.10	7.60	23.07	95.27	237.49
2056年	4.45	107.10	7.60	23.07	95.27	237.49
2057年	0.37	8.92	0.63	1.92	7.93	19.77
合计	**126.08**	**2,663.14**	**215.33**	**545.92**	**1,753.56**	**5,304.03**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目预期总收入 13,980.83 万元，预期运营成本 5,304.03 万元，项目净收益 8,676.80 万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目拟发行专项债券 3,500.00 万元，本次拟发行专项债券 3,000.00 万元，未来拟发行专项债券 500.00 万元。根据 2026 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 年期预测利率为 2.55%，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。

岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目还本付息情况如下表所示:

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目	2026.10	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
	2027.03	3,000.00	500.00	-	3,500.00	-	-
	2027.04	3,500.00	-	-	3,500.00	38.25	38.25
	2027.09	3,500.00	-	-	3,500.00	6.38	6.38
	2027.10	3,500.00	-	-	3,500.00	38.25	38.25
	2028	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2029	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2030	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2031	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2032	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25

	2033	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2034	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2035	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2036	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2037	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2038	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2039	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2040	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2041	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2042	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2043	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2044	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2045	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2046	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2047	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2048	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2049	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2050	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2051	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2052	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2053	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2054	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2055	3,500.00	-	-	3,500.00	89.25	89.25
	2056.03	3,500.00	-	-	3,500.00	6.38	6.38
	2056.04	3,500.00	-	-	3,500.00	38.25	38.25
	2056.09	3,500.00	-	-	3,500.00	6.38	6.38
	2056.10	3,500.00	-	3,000.00	500.00	38.25	3,038.25
	2057.03	500.00	-	500.00	-	6.38	506.38
	合计	**-**	**3,500.00**	**3,500.00**	**-**	**2,677.50**	**6,177.50**

（三）项目融资平衡情况

岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目偿债资金来源为住宿费收入、食堂外包出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 8,676.80 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.40。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目	8,676.80	3,500.00	6,177.50	1.40

项目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	1.18	1.40	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.40	1.32

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 1.18，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 1.32，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	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**	**18,782.55**	**3,300.00**	**1,200.00**	**357.60**	**281.17**	**374.90**	**418.24**	**418.24**	**418.24**	**439.16**	**439.16**
1	资本金流入	1,301.72	300.00	700.00	301.72							
2	融资资金流入	3,500.00	3,000.00	500.00								
3	运营期现金流入	13,980.83			55.88	281.17	374.90	418.24	418.24	418.24	439.16	439.16
二	**现金流出**	**16,134.89**	**3,300.00**	**1,200.00**	**357.60**	**221.03**	**230.85**	**238.09**	**238.09**	**238.09**	**243.08**	**243.08**
1	建设期资金流出	4,653.36	3,300.00	1,117.12	236.69							
2	运营期资金流出	5,304.03			31.66	131.78	141.60	148.84	148.84	148.84	153.83	153.83
3	融资还本付息	6,177.50		82.88	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25
三	**现金净流量**	**2,647.66**				**60.14**	**144.05**	**180.15**	**180.15**	**180.15**	**196.08**	**196.08**
四	**期末累计现金结存**					**60.14**	**204.19**	**384.34**	**564.49**	**744.64**	**940.72**	**1,136.80**

续上表:

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	**现金流入**	**439.16**	**461.11**	**461.11**	**461.11**	**484.17**	**484.17**	**484.17**	**508.37**	**508.37**	**508.37**	**533.80**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	439.16	461.11	461.11	461.11	484.17	484.17	484.17	508.37	508.37	508.37	533.80
二	**现金流出**	**243.08**	**248.24**	**248.24**	**248.24**	**253.62**	**253.62**	**277.96**	**294.33**	**294.33**	**294.33**	**301.95**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	153.83	158.99	158.99	158.99	164.37	164.37	188.71	205.08	205.08	205.08	212.70
3	融资还本付息	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25
三	**现金净流量**	**196.08**	**212.87**	**212.87**	**212.87**	**230.55**	**230.55**	**206.21**	**214.04**	**214.04**	**214.04**	**231.85**
四	**期末累计现金结存**	**1,332.88**	**1,545.75**	**1,758.62**	**1,971.49**	**2,202.04**	**2,432.59**	**2,638.80**	**2,852.84**	**3,066.88**	**3,280.92**	**3,512.77**

续上表:

序号	项目	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
一	**现金流入**	**533.80**	**533.80**	**560.48**	**560.48**	**560.48**	**588.51**	**588.51**	**588.51**	**617.93**	**617.93**	**51.50**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	533.80	533.80	560.48	560.48	560.48	588.51	588.51	588.51	617.93	617.93	51.50
二	**现金流出**	**301.95**	**301.95**	**309.86**	**309.86**	**309.86**	**318.13**	**318.13**	**318.13**	**326.74**	**3,326.74**	**526.14**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	212.70	212.70	220.61	220.61	220.61	228.88	228.88	228.88	237.49	237.49	19.77
3	融资还本付息	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	89.25	3,089.25	506.37
三	**现金净流量**	**231.85**	**231.85**	**250.62**	**250.62**	**250.62**	**270.38**	**270.38**	**270.38**	**291.19**	**-2,708.81**	**-474.64**
四	**期末累计现金结存**	**3,744.62**	**3,976.47**	**4,227.09**	**4,477.71**	**4,728.33**	**4,998.71**	**5,269.09**	**5,539.47**	**5,830.66**	**3,121.85**	**2,647.21**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是岳阳市岳阳楼区教育局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是岳阳市第三中学，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是岳阳市第三中学，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券岳阳市第三中学学生公寓及生活配套设施建设项目融资平衡方案》之盖章页）

岳阳市岳阳楼区财政局

岳阳市岳阳楼区教育局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
华容高新区纺织新材料与印染产业园
污水处理厂及配套管网工程项目
融资平衡方案

华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程拟发行2026年湖南省政府专项债券9,000.00万元，本次拟申请发行8,000.00万元，具体信息如下：

项目名称：	华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	17,849.36万元
本次发行金额：	8,000.00万元
专项债券总需求：	9,000.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	华容高新技术产业开发区管理委员会
项目申请单位：	华容高新技术产业开发区管理委员会
资产持有单位：	华容高新技术产业开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

华容县位于湖南省北部边陲，岳阳市西境，地处东经112°18′31″~113°1′32″，北纬29°10′18″~29°48′27″之间。北倚长江，南滨洞庭湖。东与岳阳市君山区交界，西与益阳市南县相邻，南连国营北洲子农场，北接湖北省石首市，东北与湖北省监利县隔江相望。东西最大横距68公里，南北最大纵距80公里，总面积1590.95平方千米。

华容地处洞庭湖冲击平原腹地，河湖密布、沃野千里，是有名的鱼米之乡，素有“稻田丰稔甲湖广，麻桑夙著震九州”的美誉；先后获得全国文明县城、国家卫生县城、国家现代农业示范区、中国棉纺织名城称号。

华容县2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	420.7	416.66	423.59
居民人均可支配收入（元）	34119	35688	37200
一般公共预算收入	12.4	14.5	14.65
政府性基金收入	19.06	23.7	20
其中：国有土地出让收入	1.9	20	13
政府性基金支出	18	23.7	20
其中：国有土地出让支出	1.49	2.5	2.5

注：表格中数据来自华容县统计局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件

华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程	项目概算总投资为 17849.36 万元；本项目位于华容高新区印染产业园（一期用地）北侧区域；项目建设期共 27 个月，2026 年 10 月－2028 年 12 月。	1 污水处理厂厂区建设任务:在占地 59.06 亩(约 39376.60 平方米)的项目用地上，新建一座设计规模为 20,000m3/d 的集中式污水处理厂，设备安装两条 1.0 万 m3/d 生产线，并联运行。完成预处理组合池、水解酸化池、A/0 生化池、MBR 膜处理车间、臭氧车间及接触池、污泥脱水间、综合楼等全要素建构筑物的施工及设备调试。 2 核心工艺系统实施任务:污水主体处理全面采用“格栅+调节+混凝沉淀+水解酸化+A/0+MBR+臭氧氧化”深度处理组合工艺;污泥处理采用“叠螺浓缩+污泥调理+隔膜板框压滤机脱水”工艺，确保污泥含水率降至 60%以下后，外运处置。	1、岳阳市发展和改革委员会文件《关于华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程可行性研究报告的批复》（岳发改审〔2026〕43号）； 2、华容县住房和城乡建设局文件《关于华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程初步设计的批复》（华建复(2026〕2号）； 3、华容县发展和改革局文件《关于华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程概算总投资的批复》（华发改概审(2026)4号）。

华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程已经通过湖南人和人（岳阳）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

项目以“高标准厂房+集中治污”为载体，精准补齐华容“印染薄弱”短板，承接“研发—中试—打样—示范—集中染整—仓配—发布”全流程，建设必要性与方向性明确；项目建设可以带动该地区相关行业的发展，同时提供就业相应的建设岗位，提高居民收入，项目建成后，将完善园区基础配套设施，优化营商环境，吸引外来投资，所以本项目的建设对华容县经济有积极的影响。

（二）社会效益分析

1、项目建设是补链强链、把握纺织服装产业“窗口期”的迫切需要

华容县将纺织服装产业作为主导产业，高新区内（含三封、石伏、洪山头片区）已形成纺纱—织造—成衣等基础制造环节的产业集聚，但印染环节长期缺位，导致产品附加值不足、交货周期长、供应链成本高。当前省市层面持续推动优势产业链延链补链，加之安踏等龙头企业布局加快，园区迎来宝贵的印染产业导入窗口期。

然而，印染项目准入的前提是园区必须具备高标准、专业化的工业废水集中处理能力。本项目建成后，将形成“园区统一收集—分质预处理—集中深度处理—稳定达标排放”的全链条治污体系，为印染落地提供充分的环境容量支撑，显著提升华容纺织产业竞争力，形成“就地染整、快速交付、链内协同”的比较优势，抢占产业转移和供应链重构的战略机遇。

2、项目建设是夯实园区“环境底座”、巩固华容河—洞庭湖流域治理成效的现实需要

华容位于洞庭湖平原腹地，水系密布、生态敏感。华容河是县域重要的行洪与生态廊道，近年来虽大幅改善，但部分时段仍未稳定达到Ⅲ类水质。印染废水色度高、可生化性差、难降解有机物及特征污染物比例大，如不经高级处理，极易导致总量超标、出水不稳及区域环境风险。现有三封污水厂仅能处理芥菜高盐废水，不具备印染废水处理能力，且位于

蓄滞洪区，根据《水防〔2024〕300 号》严禁扩建提标，无法承担印染产业的治污需求。

本项目采用“混凝沉淀+水解酸化+A/O+MBR+臭氧氧化”的高级处理路线，具有以下优势:

（1）MBR 膜分离：大幅提升出水水质稳定性，强化耐冲击能力;

（2）臭氧氧化：高效去除色度、芳香族与难降解有机物，确保尾水同时满足一级 A 标准+行业新建限值;

（3）前端水解酸化+调节池：形成稳流、稳质、防冲击体系，可应对企业换缸、集中排放等极端负荷变化。

本项目建成后，将显著降低对华容河的污染负荷，支撑东洞庭湖流域水环境稳步提升，实现“以高级治理增容量、以稳定运行促达标”的流域治理目标。

3、项目建设是补齐三封工业区污水系统短板、提升园区承载与营商环境的内在需要

对标现代化工业园区“七通一平+环保底座”的要素配置标准，三封片区存在管网不完整、分质收集不足、提升节点薄弱等突出问题，成为制约园区高质量发展和招商引资的重要短板。一方面，企业自建末端处理设施难以形成全过程、一体化、可监管的达标体系;另一方面，分散治理在总量管控、异常工况应急与运维成本控制方面均难以为继。本项目在三封及周边区域同步新建与改造污水主干管和支干管约 7.6 公里，以重力流为主、局部设置提升泵站，完善“厂—网—河”闭环

通道，并配置事故池、初期雨水池与在线监测/联动切换机制，形成“全收集、全处理、全监控、可溯源”的园区级公共环境治理平台。项目可将再生水输送至园区各企业，分质供应用于不同生产工序，既降低企业新鲜水取用成本，又提升水资源综合利用效率。对企业而言，集中处理降低治污不确定性与合规成本，企业可专注主业发展;对政府而言，实现统一准入、统一监管、统一处置，显著提升行政效率和监管效能，构筑“无忧合规与绿色品牌”双重优势，全面优化园区营商环境。

4、项目建设是落实国家与省市“长江大保护”“双碳”导向、撬动政策与资金支持的战略需要

国家明确将中西部县域环保基础设施补短板作为财政性资金与专项债支持重点。印染项目“差别化准入”的政策前提，正是园区具备与行业强监管相匹配的高标准治污能力。本项目契合《“十四五”城镇污水处理及资源化利用规划》《长江经济带生态环境保护规划》与湖南省污染防治攻坚方案等导向，具备获得中央预算内投资、专项债与省级奖补的基础条件。

同时，“双碳”背景下，污水系统的能效提升与再生水回用成为增量支持的考核点。本项目采用传统印染产业园的污水处理工艺，有利于叠加获得节能减排、再生水利用与绿色制造等方向的政策加分与后续运营奖补，降低财政长期负担，提升公共投资乘数效应。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目经岳阳市发展和改革委员会立项审批，批复文件《关于华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程可行性研究报告的批复》（岳发改审〔2026〕43号）。

2、前期工作开展情况

目前项目已取得岳阳市发展和改革委员会文件《关于华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程可行性研究报告的批复》（岳发改审〔2026〕43号）；华容县住房和城乡建设局文件《关于华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程初步设计的批复》(华建复〔2026〕2号)；华容县发展和改革局文件《关于华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程概算总投资的批复》（华发改概审〔2026〕4号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求9，000.00万元、本年度专项债券资金需求9,000.00万元在合理范围内。

（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《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010，2015年版）及《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）的规定，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：

项目绩效目标表

项目名称	华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程				
主管部门及其编码	华容高新技术产业开发区管理委员会				
项目实施单位	华容高新技术产业开发区管理委员会	项目负责人		联系电话	
项目资	资金总额：17,849.36				

<table>
<tr><td rowspan="2">金（万元）</td><td colspan="5">一、政府专项债券资金：9,000.00</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、其他资金：8,849.36</td></tr>
<tr><td rowspan="4">项目实施进度计划</td><td>项目实施内容</td><td colspan="2">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td>1、前期工作</td><td colspan="2">2026 年 10 月</td><td colspan="2">2027 年 5 月</td></tr>
<tr><td>2、建设施工</td><td colspan="2">2027 年 6 月</td><td colspan="2">2028 年 10 月</td></tr>
<tr><td>3、竣工验收</td><td colspan="2">2028 年 11 月</td><td colspan="2">2028 年 12 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">1 污水处理厂厂区建设任务:在占地 59.06 亩(约 39376.60 平方米)的项目用地上，新建一座设计规模为 20,000m3/d 的集中式污水处理厂，设备安装两条 1.0 万 m3/d 生产线，并联运行。完成预处理组合池、水解酸化池、A/0 生化池、MBR 膜处理车间、臭氧车间及接触池、污泥脱水间、综合楼等全要素建构筑物的施工及设备调试。
2 核心工艺系统实施任务:污水主体处理全面采用“格栅+调节+混凝沉淀+水解酸化+A/0+MBR+臭氧氧化”深度处理组合工艺;污泥处理采用“叠螺浓缩+污泥调理+隔膜板框压滤机脱水”工艺，确保污泥含水率降至 60%以下后，外运处置。</td></tr>
<tr><td rowspan="11">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="5">产出指标</td><td rowspan="2">数量指标</td><td>总占地面积</td><td>平方米</td><td>39376.60</td></tr>
<tr><td>污水日处理规模</td><td>m^3/d</td><td>20000.00</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>工程质量合格率</td><td>%</td><td>100</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>项目建设期</td><td>27 个月</td><td>≦27 个月</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目投资概算</td><td>17,849.36 万元</td><td>≦指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="6">效益指标</td><td rowspan="2">经济效益指标</td><td>经营期总收入</td><td>26,943.80 万元</td><td>≧指标值</td></tr>
<tr><td>经营期净收益</td><td>17,689.15 万元</td><td>≧指标值</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td colspan="3">提升该地区的污水处理能力，有效减少水污染，避免因水污染导致疾病暴发，为人民群众身体健康保驾护航，促进水资源综合利用效率</td></tr>
<tr><td>生态效益指标</td><td colspan="3">城市整体形象得到提升</td></tr>
<tr><td>可持续影响指标</td><td>项目公众支持率</td><td>%</td><td>≧90%</td></tr>
<tr><td>社会公众或服务对象满意度指标</td><td>综合满意度</td><td>%</td><td>≧90%</td></tr>
</table>

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

（1）国家发展改革委、原建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及现行国家有关投资管理规定。

（2）《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T 50500，现行版）及国家现行工程造价管理相关规定。

（3）《湖南省建设工程计价办法》（湘建科函〔2025〕150 号）及湖南省现行计价配套文件。

（4）《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》（湘建价〔2020〕56 号）。

（5）《湖南省安装工程消耗量标准》（湘建科函〔2025〕151 号）。

（6）《湖南省市政工程消耗量标准》（湘建科函〔2025〕151 号）。

（7）《湖南省市政排水设施维护工程消耗量标准》（湘建科函〔2025〕151 号）。

（8）《湖南省园林绿化工程消耗量标准》（湘建科函〔2025〕151 号）。

（9）现行国家及行业相关技术标准、规范与政策文件，作为工程内容、规模及设备配置确定依据，包括但不限于：《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB 18918-2002）、《纺织染整工业水污染物排放标准》（GB4287-2012）及原环境保护部 2015 年第 41 号公告等。

项目概算总投资汇总表

单位：万元

华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程项目概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备注
	概算总投资	万元		17849.36	
一	工程费用	万元		13312.35	
1	预处理池	项	1	343.09	
2	酸化池	项	1	691.97	
3	生化池 MBR 池	项	1	1484.53	
4	膜处理间	项	1	1278.78	
5	臭氧接触池及回水用池	项	1	499.57	
6	高效沉淀池	项	1	543.87	
7	滤池	项	1	173.74	
8	消毒池	项	1	252.06	
9	污泥泵站	项	1	63.79	
10	污泥浓缩池（两座）	项	1	186.51	
11	污泥调理池	项	1	54.10	
12	鼓风机房、配电间、危废间及机修间	项	1	262.61	
13	污泥脱水车间及加药间	项	1	485.85	
14	进出水在线检测间	项	1	233.03	
15	生物除臭	项	1	143.35	
16	传达室	项	1	18.81	
17	工程综合楼	项	1	332.19	
18	自控及仪表工程	项	1	173.46	
19	电气工程	项	1	415.40	
20	总图	项	1	660.58	
21	管网工程	项	1	5015.06	
二	工程建设其他费用	万元		3099.54	
三	预备费	万元		852.59	
四	建设期利息	万元		584.88	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程总投资 17,849.36 万元，2026 年投入金额 9,000.00 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	2026 年	2027 年	2028 年
华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程	17,849.36	9,000.00	6,000.00	2,849.36

2026 年度，华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网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	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程	投资金额	-	-	-	4,000.00	2,500.00	2,500.00	**9,000.00**
	其中：专项债券金额	-	-	-	3,000.00	2,500.00	2,500.00	**8,000.00**

（二）项目资金筹措方案

华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程资金来源主要为资本金 8,849.36 万元、政府专项债券资金 9,000.00 万元。项目总投资 17,849.36 万元，其中：用于项目支出的资本金 8,849.36 万元，占投资总额的 49.58%，

拟申请发行政府专项债券资金9,000.00万元，本次申请发行专项债券8,000.00万元，未来拟继续申请发行1,000.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程	17,849.36	8,849.36	-	8,000.00	-	1,000.00	-	-	30年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为供水收入。

污水处理费收入

参考华容高新技术产业开发区管委会文件，华容高新区三封污水处理厂污水处理费1.98元/吨，本项目污水处理厂主要处理工业污水，单价按1.98元/吨，每三年上涨5%。根据可行性研究报告，本项目建设完成后污水处理设计规模为2*10000m³/日，按谨慎性原则，第一年污水处理量按设计规模的70%负荷率计算，之后每年增长10%，至90%的负荷率后不再增长，年均运营天数为365天。

同意第（二）、（四）项请参照5%计提。（同步纳入园区年度预算）

注意备案。

华容高新技术产业开发区管理委员会

关于提请对三封园区企业开征污水处理费的请　　示

华容县人民政府：

华容高新区三封污水处理厂一期工程于2014年1月竣工，日处理污水能力为5500吨，每年污水处理费加运营监测费用约300万元。由于招商引资需要，园区一直未向企业征收污水处理费，该笔费用从园区的包干经费中列支。根据湘发改价费[2020]517号文件要求，县发改局、财政局、住建局联合下发了《关于全县乡镇污水处理收费有关事项的通知》（华发改价费[2020]14号），明确非居民用水污水处理费为1.2元/吨。国家发改委发改价格[2015]119号文件鼓励工业园区内污水处理单位与污水排放企业协商确定污水处理收费。为此，特具文报请县人民政府同意园区对企业开征污水处理费，具体事项如下：

一、征收对象：三封园区所有企业。

二、征收时间：从2023年1月1日起。

三、征收方式：使用供水企业供水的以其水表显示的用水量值为准计征，实行傍水征收；使用自备水源的，已安装计量设备的，以计量设备显示的用水量值为准计征；未安装计量设备或者计量设备不能正常使用的，按取水设施额定流量每日运转24小时计算。

5%.

四、征收返还：参照县自来水公司8%的标准，明确华一供水公司协助征收三封园区企业污水处理费上缴财政，财政再按时将该笔费用拨给华容高新区或三封污水处理厂，确保专款专用，运转正常。

五、征收标准：方案一，按文件规定的最低收费标准1.2元/吨征收（岳阳县傍水征收0.6元/吨，汨罗非重点污染企业1.2元/吨），此方案有文件支撑，企业没意见，但收费不够保障污水处理厂的日常运营；**方案二**，根据三封园区企业家座谈会意见，按1.98元/吨征收。（平江3.26元/吨，但用水大户都是按流量计收费，水量较傍水征收要少），此方案能基本满足污水处理厂的日常运营，企业大部分都能接受；**方案三**，按2.48元/吨征收，此方案能充分保障污水处理厂的日常运营，甚至略有盈利，但企业意见较大，无法协商通过。权衡利弊，综合考虑，园区建议采用第二个征收标准即按1.98元/吨实行傍水征收。

特此请示，批准为盼。

华容高新技术产业开发区管理委员会

2022年12月15日

单位：万元

年度	污水处理费收入	收入合计
2029年	1,011.78	1,011.78
2030年	1,156.32	1,156.32
2031年	1,300.86	1,300.86
2032年	1,365.90	1,365.90
2033年	1,365.90	1,365.90

年度	污水处理费收入	收入合计
2034 年	1,365.90	1,365.90
2035 年	1,434.20	1,434.20
2036 年	1,434.20	1,434.20
2037 年	1,434.20	1,434.20
2038 年	1,505.91	1,505.91
2039 年	1,505.91	1,505.91
2040 年	1,505.91	1,505.91
2041 年	1,581.20	1,581.20
2042 年	1,581.20	1,581.20
2043 年	1,581.20	1,581.20
2044 年	1,660.26	1,660.26
2045 年	1,660.26	1,660.26
2046 年	1,660.26	1,660.26
2047 年	1,743.28	1,743.28
2048 年	1,743.28	1,743.28
2049 年	1,743.28	1,743.28
2050 年	1,830.44	1,830.44
2051 年	1,830.44	1,830.44
2052 年	1,830.44	1,830.44
2053 年	1,921.96	1,921.96
2054 年	1,921.96	1,921.96
2055 年	1,921.96	1,921.96
2056 年	2,018.06	2,018.06
2057 年	672.69	672.69
合计	**45,289.16**	**45,289.16**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本为材料费、动力费、人员工资及福利费、修理费、管理及其他费用等。

（1）外购燃料及动力费

本项目的燃料及动力费主要为水电费额消耗费用。电费根据《湖南省发展和改革委员会关于省电网第三监管周期输配电价及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2023〕302号），一般工业用电1~10KV电费为0.6803元/kWh；水费按照岳阳市水务集团有限公司供水服务标准5.2元/m^3，根据能耗测算，本项目年耗电量约为335.58万千瓦时，年用水量约为1.12万吨。

湖南省电网销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦/月）	变压器容量（元/千伏安/月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中，已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				



岳阳市水务集团有限公司
Yueyang Water Group Co.,Ltd

水润千家　情融万户

供水服务公示栏

岳阳市城区自来水供水价格表　　单位：元/立方米

水价类型	项　目	水　价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合　计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯	2.20	1.10	0.08	3.38	另对已抄表到户的居民用户征收5元/户月城市生活垃圾处理费，对未抄表到户使用总表的居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯	3.32	1.10	0.08	4.50	
	三阶梯	4.43	1.10	0.08	5.61	
二、非居民生活用水	行政事业用水	3.32	1.80	0.08	5.20	
	工业用水					
	经营服务性用水					
三、特种用水		8.89	2.00	0.08	10.97	

优惠政策：对市城区城镇居民中由民政部门发放最低生活费的家庭，每月免收6立方米终端水费。

依据文件：
1、岳阳市发展和改革委员会（关于印发推进全市城乡污水处理收费改革工作的通知）（岳发改委价规[2019]25号）
2、岳阳市发展和改革委员会（关于调整城区阶梯水价比例和自来水延伸服务收费标准的批复）（岳发改委价函[2016]454号）
3、岳阳市发展和改革委员会（关于我市城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格、原水价格、污水处理费和水资源费征收标准的通知）（岳发改委价规[2015]616号）
4、岳阳市发展和改革委员会（关于进一步明确市城区水资源费进入终端水价的通知）（岳发改价费[2021]216号）

有关事项：
1、阶梯水量标准：城区居民生活用水四人以下（含4人）的家庭第一阶梯水量每户月15立方米（含15立方米），第二阶梯水量15—25立方米（含25立方米），第三阶梯水量25立方米以上。超4人家庭，可按实际人数核增，每超一人，第一阶梯水量每人月增加4立方米，第二阶梯水量每人月增加5.5立方米。一、二、三级阶梯水价按1:1.5:2的比例确定。对已实施“一户一表，抄表到户”的居民用水户按实际用水量实行阶梯水价，对少数未抄表到户的居民，暂不执行阶梯水价。
2、水价内含：原水价格（铁山水库工程水费）0.43元/立方米。

（2）工资及福利费

项目共需要相关工作人员 6 人。根据《岳阳市 2024 年统计年鉴》“水利、环境和公共设施管理业”从业人员平均工资 62377 元/年，本项目工作人员人均工资及福利按 6.23 万元每年计算，每五年上涨 5%。

（十三）科学研究和技术服务业	72272	73063	60059	72723	50515
（十四）水利、环境和公共设施管理业	56514	57211	46106	56786	49085
（十五）居民服务、修理和其他服务业	65720	66216	47335	65901	28333

（3）药剂费用

本项目用于处理污水以及污泥用的消耗药剂主要包括聚合氯化铝、聚丙烯酰胺、七水硫酸亚铁、氢氧化钠、硫酸、液氧、乙酸钠、次氯酸钠、柠檬酸，消泡剂、石灰、三氯化铁、

MBR膜更换摊销，上述原材料单位耗量以及单价、日均耗量、年均费用如下表所示。

项目名称	消耗量	单价	年费用（万元）	处理单价（万元）	备注/用途说明
聚合氯化铝	876.00t/a	900 元/t	78.84	0.11	用于预处理混凝沉淀
聚丙烯酰胺	15.00 t/a	9000 元/t	13.5	0.02	用于絮凝及污泥脱水调理
七水硫酸亚铁	292.00t/a	650 元/t	18.98	0.03	用于印染废水前端强化脱色与混凝
氢氧化钠	219t/a	600 元/t	13.14	0.02	用于 pH 调节及 MBR 膜碱洗
硫酸	73t/a	580 元/t	4.23	0.01	用于 pH 调节及 MBR 膜碱洗
液氧	1.31t/a	1200 元/t	0.16	0	用于臭氧发生器气源
乙酸钠	146t/a	1750 元/t	25.55	0.04	用于 A/0 生化池反硝化补充碳源
次氯酸钠	29t/a	1800 元/t	5.22	0.01	用于 MBR 膜在线清洗及回用水消毒
柠檬酸	11t/a	5840 元/t	6.42	0.01	用于 MBR 膜离线化学清洗
消泡剂	7t/a	6000 元/t	4.2	0.01	用于消除生化系统运行产生的泡沫
石灰	1.09t/a	690 元/t	0.08	＜0.001	用于污泥深度脱水(板框压滤)调质
三氯化铁	291t/a	350 元/t	10.19	0.01	用于化学辅助除磷或污泥调理
MBR 膜更换摊销	1 次/a	58000 元/次	5.8	0.01	按膜组件 5 年使用寿命平均分摊核算

（4）污泥外运费

根据可行性研究报告，日产污泥量 20.00 吨，外运 20 公里，污泥外运费按 1.20 元/吨·公里计算。

（5）维护修理费用

修理费主要为项目维护、维修及保养成本，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《项目可行性研究报告编制指南》，结合项目性质及运行特点，并参考同类型的案例，本项目按照固定资产折旧额的 5%计算。

本项目取值	参考依据
修理费为固定资产折旧额的5%	1.参考行业修理费为固定资产原值的1%-5%; 2.按折旧额的5%-25%计提

（6）管理费用

参考同类项目的费用水平，本项目管理及其他费用按收入 1%估算。

本项目取值	参考依据
管理及其他费用为收入的1%	1.参考行业管理及其他费用为收入的1%-5%;

（7）增值税、税金及附加

增值税、税金及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税实施条例》的规定，本项目收入需缴纳增值税及附加，其中增值税销项税按国家规定税率为经营收入的 9%，城市建设维护费、教育附加税分别按增值税的 7%、5%计征测算项目。

经计算，本项目运营期增值税销项税额为 2,424.94 万元，；建设期工程费用进项税率为 9%，工程建设其他费用进项税率为 6%，外购燃料动力费、药剂费按增值税率 13%计算，建设期增值税进项留抵 1384.08 万元，经营过程中增值税进项税额

为 959.06 万元。经计算，债券存续期内增值税合计为 81.81 万元，则城市维护建设税为 4.09 万元、教育费附加为 2.45 万元。

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	药剂费用	污泥外运费	设施维护费	管理费用	合计
2029 年	234.12	37.80	130.42	0.05	266.25	10.12	678.76
2030 年	234.12	37.80	149.05	0.05	266.25	11.56	698.83
2031 年	234.12	37.80	167.68	0.05	266.25	13.01	718.91
2032 年	234.12	37.80	167.68	0.05	266.25	13.66	719.56
2033 年	234.12	37.80	167.68	0.05	266.25	13.66	719.56
2034 年	234.12	39.69	167.68	0.05	266.25	13.66	721.45
2035 年	234.12	39.69	167.68	0.05	266.25	14.34	722.13
2036 年	234.12	39.69	167.68	0.05	266.25	14.34	722.13
2037 年	234.12	39.69	167.68	0.05	266.25	14.34	722.13
2038 年	234.12	39.69	167.68	0.05	266.25	15.06	722.85
2039 年	234.12	41.67	167.68	0.05	266.25	15.06	724.83
2040 年	234.12	41.67	167.68	0.05	266.25	15.06	724.83
2041 年	234.12	41.67	167.68	0.05	266.25	15.81	725.58
2042 年	234.12	41.67	167.68	0.05	266.25	15.81	725.58
2043 年	234.12	41.67	167.68	0.05	266.25	15.81	725.58
2044 年	234.12	43.76	167.68	0.05	266.25	16.60	728.46
2045 年	234.12	43.76	167.68	0.05	266.25	16.60	728.46
2046 年	234.12	43.76	167.68	0.05	266.25	16.60	728.46
2047 年	234.12	43.76	167.68	0.05	266.25	17.43	729.29
2048 年	234.12	43.76	167.68	0.05	266.25	17.43	729.29
2049 年	234.12	45.95	167.68	0.05	266.25	17.43	731.48
2050 年	234.12	45.95	167.68	0.05	266.25	18.30	732.35
2051 年	234.12	45.95	167.68	0.05	266.25	18.30	732.35
2052 年	234.12	45.95	167.68	0.05	266.25	18.30	732.35

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	药剂费用	污泥外运费	设施维护费	管理费用	合计
2053 年	234.12	45.95	167.68	0.05	266.25	19.22	733.27
2054 年	234.12	48.24	167.68	0.05	266.25	19.22	735.56
2055 年	234.12	48.24	167.68	0.05	266.25	19.22	735.56
2056 年	234.12	48.24	167.68	0.05	266.25	20.18	736.52
2057 年	78.04	16.08	55.89	0.02	88.75	6.73	245.51
合计	**6,633.40**	**1,205.15**	**4,695.04**	**1.42**	**7,543.75**	**452.86**	**20,531.62**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程预期总收入45,289.16万元，预期总成本20,531.62万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为24,757.54万元。

（二）项目融资还本付息情况

华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程概算总投资金额为17,849.36万元，拟申请政府专项债券9,000.00万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金0.00元；本次拟申请发行政府专项债券资金8,000.00万元，发行期限30年，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，据此，30年期债券的预测利率为2.55%。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。

华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网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

项目名称	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
华容高新区纺织新材料与印染产业园污水	2026.10	-	8,000.00	-	8,000.00		
	2027.04	8,000.00	1,000.00	-	9,000.00	102.00	102.00
	2027.10	9,000.00	-	-	9,000.00	114.75	114.75
	2028.04	9,000.00	-	-	9,000.00	114.75	114.75
	2028.10	9,000.00	-	-	9,000.00	114.75	114.75
	2029	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50

处理厂及配套管网工程	2030	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2031	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2032	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2033	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2034	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2035	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2036	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2037	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2038	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2039	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2040	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2041	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2042	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2043	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2044	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2045	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2046	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2047	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2048	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2049	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2050	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2051	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2052	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2053	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2054	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2055	9,000.00	-	-	9,000.00	229.50	229.50
	2056.04	9,000.00	-	-	9,000.00	114.75	114.75
	2056.10	9,000.00	-	8,000.00	1,000.00	114.75	8,114.75
	2057.04	1,000.00	-	1,000.00	-	12.75	1,012.75
	合计	**9,000.00**	**8,000.00**	**8,000.00**	**-**	**6,885.00**	**15,885.00**

（三）项目融资平衡情况

华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程偿债资金来源为污水处理费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为24,757.54万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.56。

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

华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程	24,757.54	9,000.00	15,885.00	1.56

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（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	1.27	1.56	1.84
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.69	1.56	1.43

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 1.27，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 1.43，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	建设期			运营期							
			2026 年 10-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	**现金流入**	**63,138.52**	**9,000.00**	**6,000.00**	**2,849.36**	**1,011.78**	**1,156.32**	**1,300.86**	**1,365.90**	**1,365.90**	**1,365.90**	**1,434.20**	**1,434.20**
1	资本金流入	8,849.36	1,000.00	5,000.00	2,849.36								
2	融资资金流入	9,000.00	8,000.00	1,000.00									
3	运营期现金流入	45,289.16				1,011.78	1,156.32	1,300.86	1,365.90	1,365.90	1,365.90	1,434.20	1,434.20
二	**现金流出**	**53,819.73**	**9,000.00**	**6,000.00**	**2,849.36**	**908.26**	**928.33**	**948.41**	**949.06**	**949.06**	**950.95**	**951.63**	**951.63**
1	建设期资金流出	17,403.11	9,000.00	5,783.25	2,619.86								
2	运营期资金流出	20,531.62				678.76	698.83	718.91	719.56	719.56	721.45	722.13	722.13
3	融资还本付息	15,885.00		216.75	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50
三	**现金净流量**	**9,318.79**				**103.52**	**227.99**	**352.45**	**416.84**	**416.84**	**414.95**	**482.57**	**482.57**
四	**期末累计现金结存**					**103.52**	**331.51**	**683.96**	**1,100.80**	**1,517.64**	**1,932.59**	**2,415.16**	**2,897.73**

续上表:

序号	项目	运营期										
		2037 年	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**
一	**现金流入**	**1,434.20**	**1,505.91**	**1,505.91**	**1,505.91**	**1,581.20**	**1,581.20**	**1,581.20**	**1,660.26**	**1,660.26**	**1,660.26**	**1,743.28**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,434.20	1,505.91	1,505.91	1,505.91	1,581.20	1,581.20	1,581.20	1,660.26	1,660.26	1,660.26	1,743.28
二	**现金流出**	**951.63**	**952.35**	**954.33**	**954.33**	**955.08**	**955.08**	**955.08**	**957.96**	**957.96**	**957.96**	**958.79**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	722.13	722.85	724.83	724.83	725.58	725.58	725.58	728.46	728.46	728.46	729.29
3	融资还本付息	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50
三	**现金净流量**	**482.57**	**553.56**	**551.58**	**551.58**	**626.12**	**626.12**	**626.12**	**702.30**	**702.30**	**702.30**	**784.49**
四	**期末累计现金结存**	**3,380.30**	**3,933.86**	**4,485.44**	**5,037.02**	**5,663.14**	**6,289.26**	**6,915.38**	**7,617.68**	**8,319.98**	**9,022.28**	**9,806.77**

续上表：

序号	项目	运营期									
		2048 年	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**	**2057 年**
一	**现金流入**	**1,743.28**	**1,743.28**	**1,830.44**	**1,830.44**	**1,830.44**	**1,921.96**	**1,921.96**	**1,921.96**	**2,018.06**	**672.69**
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	1,743.28	1,743.28	1,830.44	1,830.44	1,830.44	1,921.96	1,921.96	1,921.96	2,018.06	672.69
二	**现金流出**	**958.79**	**960.98**	**961.85**	**961.85**	**961.85**	**962.77**	**965.06**	**965.06**	**8,966.02**	**1,258.26**
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	729.29	731.48	732.35	732.35	732.35	733.27	735.56	735.56	736.52	245.51
3	融资还本付息	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	229.50	8,229.50	1,012.75
三	**现金净流量**	**784.49**	**782.30**	**868.59**	**868.59**	**868.59**	**959.19**	**956.90**	**956.90**	**-6,947.96**	**-585.57**
四	**期末累计现金结存**	**10,591.26**	**11,373.56**	**12,242.15**	**13,110.74**	**13,979.33**	**14,938.52**	**15,895.42**	**16,852.32**	**9,904.36**	**9,318.79**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是华容高新技术产业开发区管理委员会，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是华容高新技术产业开发区管理委员会，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是华容高新技术产业开发区管理委员会，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券华容高新区纺织新材料与印染产业园污水处理厂及配套管网工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

华容县财政局

华容高新技术产业开发区管理委员会

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
华容县城乡供水一体化建设项目（二期）
融资平衡方案

华容县城乡供水一体化建设项目（二期）拟发行2026年湖南省政府专项债券3,000.00万元，具体信息如下:

项目名称：	华容县城乡供水一体化建设项目（二期）
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	19,000.77万元
本次发行金额：	3,000.00万元
专项债券总需求：	13,000.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	华容县水利局
项目申请单位：	华容县水利建设项目管理中心
资产持有单位：	华容县水利建设项目管理中心

一、项目概况

（一）区域介绍

华容县位于湖南省北部边陲，岳阳市西境，地处东经112°18′31″～113°1′32″，北纬29°10′18″～29°48′27″之间。北倚长江，南滨洞庭湖。东与岳阳市君山区交界，西与益阳市南县相邻，南连国营北洲子农场，北接湖北省石首市，东北与湖北省监利县隔江相望。东西最大横距68公里，南北最大纵距80公里，总面积1590.95平方千米。

华容地处洞庭湖冲击平原腹地，河湖密布、沃野千里，是有名的鱼米之乡，素有“稻田丰稔甲湖广，麻桑夙著震九州”的美誉；先后获得全国文明县城、国家卫生县城、国家现代农业示范区、中国棉纺织名城称号。

华容县2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	420.7	416.66	423.59
居民人均可支配收入（元）	34119	35688	37200
一般公共预算收入	12.4	14.5	14.65
政府性基金收入	19.06	23.7	20
其中：国有土地出让收入	1.9	20	13
政府性基金支出	18	23.7	20
其中：国有土地出让支出	1.49	2.5	2.5

注：表格中数据来自华容县统计局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
华容县城乡供水一体化建设项目（二期）	项目概算总投资19,000.77万元，本项目建设地点包含华容县东山镇、三封寺镇、章华镇、鲇鱼须镇 、万庾镇、操军镇、北景港镇、禹山镇；预计建设期为24个月，即2026年8月-2028年7月。	1新建1000m³高位水池、1000m³中途调节池和加压站各一座。拟从人民南路（汽车城处）2根φ400mm管道，合并为φ800mm管道延伸到中途调节池，从调节池新建φ500mm管道延伸到禹山镇连心桥与φ200mm管道连接，从调节池新建φ600mm管加压至南竹村二组（李家湾）高位水池，从高位水池或输水主管铺设供水主管覆盖禹山镇全镇。 2水厂主管道改造7处：万庾镇河东供水站、章华镇城南自来水厂、三封寺镇松木桥水厂、北景港镇第一自来水厂、操军镇湖城水厂、东山镇洪山头水厂和鲇鱼须镇赛红水厂。 3管网延伸4处：三封工业园水厂至松木桥水厂，东山镇自来水厂至天井山村，高桥水厂至洪山头水厂、塔市驿居委会水厂。 4水厂及管网改扩建2处：对东山镇桃花山水厂进行改扩建，将管网延伸至白果树村、桃花山村，对万庾镇田铺水厂进行改扩建，覆盖黄山水厂、富强水厂。	1、《关于华容县城乡供水一体化建设项目（二期）可行性研究报告的批复》（华发改投审〔2025〕92号） 2、《关于华容县城乡供水一体化建设项目（二期）初步设计报告的批复》（华水利复〔2025〕40号） 3、《关于华容县城乡供水一体化建设项目（二期）概算总投资的批复》（华发改概审〔2025〕107号）

华容县城乡供水一体化建设项目（二期）已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的建设可以为建设单位增加经济收入，同时也能为当地增加就业机会、促进消费、增加税收，减少政府因为居民居住环境的改善而减少健康支出，具有较好的经济效益与社会效益。本项目实施有效地带动当地建材市场和运输等相关产业的发展。因此，本项目实施直接或间接地带动了区域经济和国民经济的发展。

（二）社会效益分析

1、项目建设是落实国家乡村振兴战略和城乡融合发展战略的必然要求

党的二十大报告明确提出”全面推进乡村振兴”“坚持农业农村优

先发展，坚持城乡融合发展”的战略目标。城乡供水一体化作为农村基础设施建设的核心内容，是实现城乡公共服务均等化的重要抓手。华容县城乡供水一体化二期项目通过改扩建 7 处水厂、铺设 591.40 公里供水管网及新建 60.58 公里延伸供水管网，将覆盖东山镇、三封寺镇等 8 个乡镇，直接新增农村受益人口达 31617 人。项目的实施将显著提升农村供水保障能力，使农村自来水普及率提升至 88%以上，规模化供水覆盖率提高至 80%以上，直接回应《乡村全面振兴规划(2024 一 2027 年)》提出的”强化供水安全保障，因地制宜推进城乡供水一体化”的战略部署。从城乡融合发展角度看，华容县城镇化率目前为 55.6%，预计到 2030 年将提升至 65%。城镇化进程加速导致城乡人口分布格局发生深刻变化，对供水基础设施提出更高要求。一方面，城镇人口增加需要扩大供水规模，另一方面，农村人口虽相对减少，但对供水质量和服务水平的需求持续升级。本项目通过”同源、同网、同质、同价、同服务”的建设模式，将城市优质供水资源延

伸至农村地区，既满足城镇人口增长带来的用水需求，又通过水质在线监测、智能调度系统等技术手段提升农村供水服务质量。例如，在章华镇和操军镇实施的管网互联工程，可实现城乡供水压力稳定在 0.3MPa 以上，服务半径覆盖 20 公里范围，确保城乡供水服务标准统一。这种统筹城乡的供水体系建设，有效破解了长期以来存在的基础设施”二元结构”问题，为城乡融合发展提供了基础支撑。此外，项目在生态保护方面严格遵循《长江经济带发展纲要》“严守生态保护红线，强化水资源节约集约利用”的要求。避开生态保护红线区域等措施，既保护了区域生态环境，又实现了水资源的高效利用项目建设既是落实国家战略的具体行动，也是推动生态文明建设的重要举措。

2、项目建设是优化区域水资源配置、提升供水安全保障能力的关键举措

华容县虽地处洞庭湖平原，水资源总量丰富，但存在时空分布不均、水质差异显著等问题。华容县年降水量 1266.9 毫米，但丰枯比达 3:1，枯水期部分地区供水紧张;地下水资源约 2.5 亿立方米，但局部存在铁锰超标问题;水库总库容 1.8 亿立方米，但调节能力有限。当前农村供水设施仍存在管网老化(工程发现 30%管网漏损率超 20%)、水厂处理工艺落后(部分水厂仍采用传统沉淀-过滤工艺)等问题，亟需通过系统性改造提升供水保障能力。

本项目通过”水源统筹+设施升级+智能调控”三位一体的建设模式，构建起科学高效的供水体系。在水源配置方面，项目以优质长江水为主要水源，替代部分地下水开采，年减少地下水取水量约300万立方米，既缓解了水资源供需矛盾，又保护了地下含水层。同时建设应急备用水源(如华一水库取水口)和智能调度系统，实现长江水、水库水、地下水联合调度，保障连续供水能力≥72小时。例如，在长江枯水期，系统可自动切换至华一水库供水，确保供水稳定。

在设施升级方面，项目对7处水厂进行提质扩容，采用超滤膜深度处理工艺，使出厂水浊度≤0.5NTU、余氯≥0.3mg儿L，全面达到《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2022)I类水质标准。管网工程采用涂塑钢管(SP)和PE管替代传统材质，漏损率从18%降至8%以下。项目通过新建241.27公里延伸管网，使该镇供水压力稳定性提升40%，日供水量从0.5万m2增至1.2万m，彻底解决了高峰期断水问题。

在智慧化管理方面，项目配套建设信息化管理系统，实现全流程数字化监控。通过布设5个水质监测浮标(集成pH、溶解氧、浊度等12项参数)，实时传输数据至洞庭湖生态监测平台;安装智能水表，实现用水量在线计量;建立24小时客服热线和村级服务站，故障报修响应时间缩短至2小时。这些技术手段的应用，

使供水系统具备了动态调节、风险预警和快速响应能力，供水安全保障水平显著提升。

3、项目建设是改善民生福祉、促进共同富裕的重要支撑

供水安全直接关系人民群众的获得感、幸福感、安全感。当前华容县农村地区仍存在部分偏远村庄供水保证率不足(部分区域日供水时长＜12小时)、水质达标率偏低(铁锰超标率超20%)、服务响应滞后（报修处理周期＞3天）等问题。本项目通过”区域统筹+精准覆盖+服务均等化”的建设路径，着力破解这些民生痛点。

在区域统筹方面，项目以县域为单元编制《城乡供水高质量发展规划》，将供水网络布局与城镇化进程紧密结合。项目在人口密集的三封寺镇建设区域中心水厂，辐射周边3个乡镇共计12万人口。

在服务均等化方面，项目创新建立“五同”服务体系：一是同价，推行阶梯水价，居民用水第一阶梯水价2.8元/m³、第二阶梯3.5元/m³；二是同质，执行统一水质标准；三是同网，构建互联互通的供水管网；四是同源，全部采用长江水；五是同服务，设立村级供水服务站，实现故障报修2小时内响应。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目经华容县发展和改革局立项审批，批复文件《关于华容县城乡供水一体化建设项目（二期）可行性研究报告的批复》（华发改投审〔2025〕92号）。

2、前期工作开展情况

目前项目已取得《关于华容县城乡供水一体化建设项目（二期）初步设计报告的批复》（华水利复〔2025〕40号）、《关于华容县城乡供水一体化建设项目(二期)概算总投资的批复》(华发改概审〔2025〕107号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求13,000.00万元、本年度专项债券资金需求3,000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、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《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010，2015 年版）及《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）的规定，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:

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">华容县城乡供水一体化建设项目（二期）</td></tr>
<tr><td>主管部门及其编码</td><td colspan="5">华容县水利局</td></tr>
<tr><td>项目实施单位</td><td>华容县水利建设项目管理中心</td><td>项目负责人</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="5">资金总额：19,000.77</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：13,000.00</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、其他资金：6,000.77</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td>项目实施内容</td><td colspan="2">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td>建设施工</td><td colspan="2">2026 年 8 月</td><td colspan="2">2028 年 7 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">1 新建 1000m3 高位水池、1000m3 中途调节池和加压站各一座。拟从人民南路（汽车城处）2 根φ400mm 管道，合并为φ800mm 管道延伸到中途调节池，从调节池新建φ500mm 管道延伸到禹山镇连心桥与φ200mm 管道连接，从调节池新建φ600mm</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td colspan="5">管加压至南竹村二组（李家湾）高位水池，从高位水池或输水主管铺设供水主管覆盖禹山镇全镇。
2 水厂主管道改造 7 处：万庾镇河东供水站、章华镇城南自来水厂、三封寺镇松木桥水厂、北景港镇第一自来水厂、操军镇湖城水厂、东山镇洪山头水厂和鲇鱼须镇赛红水厂。
3 管网延伸 4 处：三封工业园水厂至松木桥水厂，东山镇自来水厂至天井山村，高桥水厂至洪山头水厂、塔市驿居委会水厂。
4 水厂及管网改扩建 2 处：对东山镇桃花山水厂进行改扩建，将管网延伸至白果树村、桃花山村，对万庾镇田铺水厂进行改扩建，覆盖黄山水厂、富强水厂。</td></tr>
<tr><td rowspan="13">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="8">产出指标</td><td rowspan="5">数量指标</td><td>高位水池</td><td>座</td><td>1</td></tr>
<tr><td>中途调节池</td><td>座</td><td>1</td></tr>
<tr><td>水厂主管道改造</td><td>处</td><td>7</td></tr>
<tr><td>水厂及管网改扩建</td><td>处</td><td>8</td></tr>
<tr><td>φ400mm 管道</td><td>根</td><td>2</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>工程质量合格率</td><td>%</td><td>100</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>项目建设期</td><td>24 个月</td><td>≦24 个月</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目投资概算</td><td>19,000.77 万元</td><td>≦指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="5">效益指标</td><td rowspan="2">经济效益指标</td><td>经营期总收入</td><td>48,736.27 万元</td><td>≧指标值</td></tr>
<tr><td>经营期净收益</td><td>31,200.63 万元</td><td>≧指标值</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td colspan="3">改善城市供水，区域文化宣传得到提升，城市基础设施建设得到完善</td></tr>
<tr><td>生态效益指标</td><td colspan="3">城市整体形象得到提升</td></tr>
<tr><td>可持续影响指标</td><td>项目公众支持率</td><td>%</td><td>≧90%</td></tr>
<tr><td>社会公众或服务对象满意度指标</td><td>综合满意度</td><td>%</td><td>≧90%</td></tr>
</table>

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

（1）国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

（2）《湖南省建设工程计价办法》（湘建价（2020）56 号）。

（3）《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》（湘建价（2020）56号）。

（4）《湖南省安装工程消耗量标准》（湘建价（2020）56号）。

（5）《湖南省市政工程消耗量标准》（湘建价（2020）56号）。

（6）《湖南省市政排水设施维护工程消耗量标准》（湘建价（2020）56号）。

（7）《湖南省仿古建筑工程消耗量标准》（湘建价（2020）56号）。

（8）《湖南省园林绿化工程消耗量标准》（湘建价（2020）56号）。

（9）国家及地方其他相关估算编制依据。

概算总投资详细情况如下:

项目概算总投资汇总表

单位：万元

附件

华容县城乡供水一体化建设项目（二期）概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备注
	概算总投资			19000.77	
一	工程费用	万元		15658.77	
1	**建筑工程**			13350.52	
1.1	东山镇洪山头水厂	项	1	501.29	
1.2	三封寺镇松木桥水厂	项	1	2205.27	
1.3	章华镇城南水厂	项	1	680.19	
1.4	鲇鱼须镇赛红水厂	项	1	295.20	
1.5	万庾镇田铺水厂	项	1	304.71	
1.6	万庾镇河东供水站	项	1	1104.77	
1.7	操军镇湖城水厂	项	1	828.95	
1.8	北景港镇第一水厂	项	1	482.40	
1.9	禹山镇供水管网铺设工程	项	1	6600.41	
1.10	东山镇桃花山水厂提质改造工程	项	1	196.95	
1.11	东山镇塔市驿居委会水厂管网铺设工程	项	1	74.12	
1.12	东山镇天井山村管网铺设工程	项	1	76.26	
2	**机电设备及安装工程**			1223.35	
2.1	一体化净水设备	项	1	342.59	
2.2	电气设备	项	1	167.78	
2.3	供水加压泵	项	1	92.51	
2.4	智慧节能叠压泵	项	1	247.48	
2.5	取水泵	项	1	1.76	
2.6	信息化工程	项	1	371.23	
3	**金属结构设备及安装工程**			164.19	

3.1	东山镇洪山头水厂	项	1	8.65	
3.2	三封寺镇松木桥水厂	项	1	43.81	
3.3	章华镇城南水厂	项	1	10.26	
3.4	鲇鱼须镇赛红水厂	项	1	10.88	
3.5	万庾镇田铺水厂	项	1	4.20	
3.6	万庾镇河东供水站	项	1	13.64	
3.7	操军镇湖城水厂	项	1	10.76	
3.8	北景港镇第一水厂	项	1	9.83	
3.9	禹山镇供水管网铺设工程	项	1	46.39	
3.10	东山镇桃花山水厂提质改造工程	项	1	1.68	
3.11	东山镇塔市驿居委会水厂管网铺设工程	项	1	0.38	
3.12	东山镇天井山村管网铺设工程	项	1	3.71	
4	**施工临时工程**			920.71	
二	独立费用	万元		1605.01	
1	建设管理费	项	1	532.90	
2	工程建设监理费	项	1	158.42	
3	科研勘测设计费	项	1	485.50	
4	安全生产措施费	项	1	357.73	
5	其他费用	项	1	70.46	
三	基本预备费	万元		863.19	
四	建设征地移民补偿投资	万元		88.75	
五	环境保护工程投资	万元		65.39	
六	水土保持工程投资	万元		120.99	
	建设期融资利息	万元		598.67	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

华容县城乡供水一体化建设项目(二期)总投资19,000.77万元，2026年投入金额4,500.00万元，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	2026 年	2027 年	2028 年
华容县城乡供水一体化建设项目（二期）	19,000.77	4,500.00	13,000.00	1,500.77

2026 年度，华容县城乡供水一体化建设项目（二期）分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
华容县城乡供水一体化建设项目（二期）	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
华容县城乡供水一体化建设项目（二期）	投资金额	-	500.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	**4,500.00**
	其中：专项债券金额	-			1,000.00	1,000.00	1,000.00	**3,000.00**

（二）项目资金筹措方案

华容县城乡供水一体化建设项目（二期）资金来源主要为资本金 6,000.77 万元、政府专项债券资金 13,000.00 万元。项目总投资 19,000.77 万元，其中：用于项目支出的资本金 6,000.77 万元，占投资总额的 31.58%，拟申请发行政府专项债券资金

13,000.00 万元，本次申请发行专项债券 3,000.00 万元，未来拟继续申请发行 10,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
华容县城乡供水一体化建设项目（二期）	19,000.77	6,000.77	-	3,000.00	-	10,000.00	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为供水收入。

（1）供水需求量

1）工程规划

本次项目建设需要解决华容县东山镇 2 个村 1 个社区、三封寺镇全镇 8 个村 1 个居委会、章华镇 7 个村 2 个社区、禹山镇供水管网延伸工程 12 个村、鲇鱼须镇 2 个村、万庾镇 5 个村、操军镇 3 个村 1 个社区、北景港镇 5 个村 1 个居委会的供水安全问题。经统计，供水范围区现常住人口共计约 40679 户，161169 人；

2）居民用水量预测

集镇居民生活用水定额根据《村镇供水工程技术规范》，属于全日供水，户内有洗涤池和部分具体卫生设施的五区范围。根

据湖南省地方标准《用水定额》（DB43/T388-2020）的规定，为90-140/L/人/d，本次工程结合当地具体情况最后取值110L/人/d。预计项目范围内涉及人口居民用水量约为17728.59m3/d;

3）公共建筑用水

乡镇政府所在地、集镇的公共建筑用水定额可按《建筑给水排水设计标准》（GB50015）确定。但由于区域内缺少实际公共建筑用水资料记录，故本次设计按居民生活用水量的5%计算;

4）饲养畜禽与工业企业用水量

根据实地调查及华容县总规划，本次设计范围内是农产品主产区，工业企业少，其用水量按生活用水的10%计。

5）浇路、绿化用水量

根据规范，区内的浇洒道路和绿地用水量按综合生活用水量的3%～5%考虑，根据《村镇供水工程技术规范》（SL310-2019）的要求，可以不考虑村落的浇路、绿化用水量。因此，本工程的浇路绿化用水，按生活用水的5%计算。

综上用水量预计可达2.15万m3/d。

（2）供水量

项目建成后，乡镇水厂总供水规模预计新增至1.795万m^3/d，全年供水天数按365天计。

综上计算对比，覆盖项目区域内用水需求能够消化水厂供水量。

（3）水价

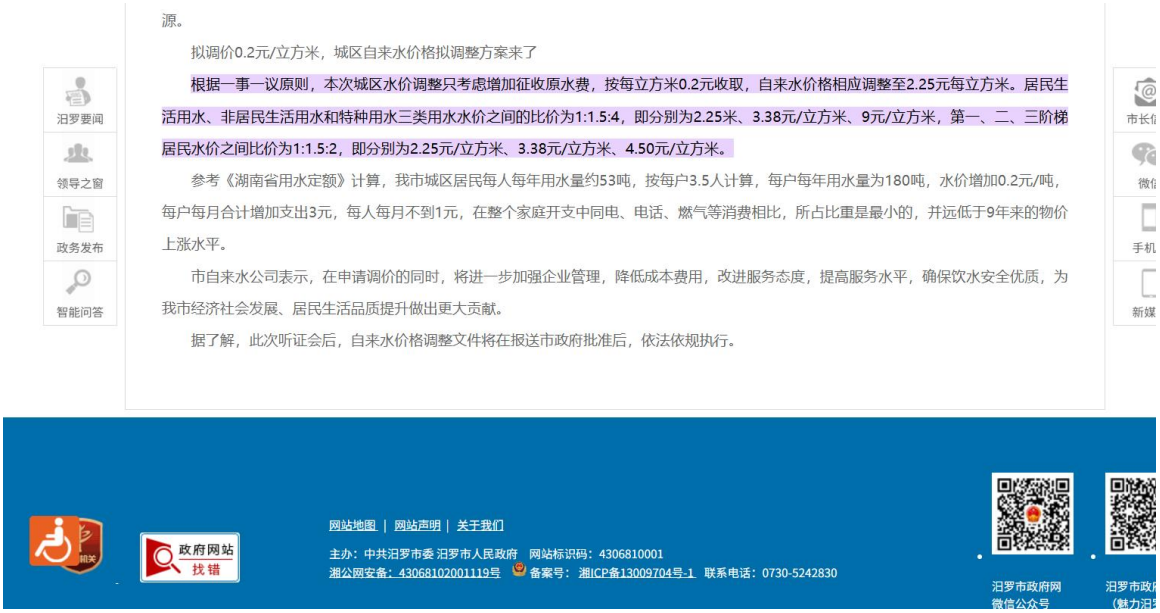
根据《湖南省农村集中供水价格管理办法》（湘发改价商〔2015〕523号）：

“第五条农村集中供水价格实行统一政策，分级管理。省价格主管部门会同省水行政部门负责农村集中供水价格管理办法的制定；市、州、县（市、区）价格主管部门负责核定辖区农村集中供水价格和日常价格监管工作。供水工程实行跨行政区域供水的，其价格由共同的上一级价格主管部门核定。

第六条农村集中供水原则上同一个县（市、区）有多个供水工程的应尽可能执行相同水价，情况特殊的也可按单个供水工程核定水价。”

根据《华容县发展和改革局关于我县城区实行自来水阶梯水价改革及调整自来水供水价格的通知》（华发改发〔2017〕1号），居民生活用水、非居民生活用水和特种用水分别为2.8元/立方米、3.7元/立方米、7.3元/立方米。

考虑谨慎性原则，项目区域内水价按2.8元/立方米测算。



项目预期收入测算表

单位：万元

年度	供水收入	合计
2028 年	764.37	764.37
2029 年	1,834.49	1,834.49
2030 年	1,834.49	1,834.49
2031 年	1,834.49	1,834.49
2032 年	1,834.49	1,834.49
2033 年	1,834.49	1,834.49
2034 年	1,834.49	1,834.49
2035 年	1,834.49	1,834.49
2036 年	1,834.49	1,834.49
2037 年	1,834.49	1,834.49
2038 年	1,834.49	1,834.49
2039 年	1,834.49	1,834.49
2040 年	1,834.49	1,834.49
2041 年	1,834.49	1,834.49
2042 年	1,834.49	1,834.49

年度	供水收入	合计
2043 年	1,834.49	1,834.49
2044 年	1,834.49	1,834.49
2045 年	1,834.49	1,834.49
2046 年	1,834.49	1,834.49
2047 年	1,834.49	1,834.49
2048 年	1,834.49	1,834.49
2049 年	1,834.49	1,834.49
2050 年	1,834.49	1,834.49
2051 年	1,834.49	1,834.49
2052 年	1,834.49	1,834.49
2053 年	1,834.49	1,834.49
2054 年	1,834.49	1,834.49
2055 年	1,834.49	1,834.49
2056 年	1,834.49	1,834.49
2057 年	458.62	458.62
合计	**52,588.71**	**52,588.71**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本为材料费、动力费、人员工资及福利费、修理费、管理及其他费用等。

1）材料费

水厂材料费主要为消耗的混凝剂、消毒剂等药剂费用。参考行业成本，项目药剂费成本按照 0.045 元/m^3估算。

参考企业自来水供应药剂费成本

名称	江南水务	重庆水务
生产水量（万 m^3）	26,185.78	73,849.85
药剂费（万元）	965.20	3,336.91

单吨药剂费成本（元/m^3）	0.037	0.045

2）动力费

由于湖南省内暂无可参考自来水单位产品可比综合电耗依据，参考江苏省地方标准《单位能耗限额统计范围和计算方法》中自来水单位产品可比综合电耗先进值 135kWh/千吨。项目水源主要来自水库，水质较好，项目电耗成本按照 0.135kWh/m^3估算。电费参考湖南省电网销售电价按照 0.838 元/kWh 计算

F.17　自来水（制水）

现有企业自来水（制水）单位产品可比综合电耗先进值应符合表F.18的规定。

表F.18　自来水（制水）单位产品可比综合电耗先进值

类别	单位产品可比综合电耗先进值 kW·h /10^3m^3
自来水	≤135

湖南省电网销售电价表

（2024年8月）

用电分类				电度电价（元/千瓦时）				
				不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上
居民生活用电		第一阶电价（基准电价）		0.5880	0.5730	0.5630		
		第二阶电价		0.6380				
		第三阶电价		0.8880				
		其中：居民合表用电		0.6040	0.5890	0.5790		
		非居民合表用电		0.6340	0.6190	0.6090		
农业生产用电				0.5487	0.5287	0.5087	0.4887	
工商业用电	两部制	尖峰时段			1.33006	1.27246	1.21678	1.16839
		高峰时段			1.11609	1.06809	1.02169	0.98137
		平时段			0.71490	0.68490	0.65590	0.63070
		低谷时段			0.31371	0.30171	0.29011	0.28003
		基本电费	最大需量（元/千瓦·月）		33.8	33.8	30.6	30.6
			变压器容量(元/千伏安·月)		21.1	21.1	19.1	19.1
	单一制	尖峰时段		1.49595	1.45755	1.41915	1.38075	
		高峰时段		1.25433	1.22233	1.19033	1.15833	
		平时段		0.80130	0.78130	0.76130	0.74130	
		低谷时段		0.34827	0.34027	0.33227	0.32427	
		分时平均电价		0.89859	0.87859	0.85859	0.83859	

3）人员工资及福利费

定员预计共30人，参照2024年湖南省城镇非私营单位就业人员平均工资相关行业平均工资为12.6万元，本项目按13万元/年计算，福利费按14%计提。费用每五年上涨3%。

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

4）修理费

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，按项目工程建设其他费用的1%暂估。

5）管理及其他费用

主要包括其他生产运营费和管理类费用，如水质检测和监测费、代收手续费、办公费等。参考行业一般水平，项目管理及其他费用按照营业收入的1%计取。

（2）税金及附加：供水收入按9%计算销项；工程建安费用按照9%计算进项；设备购置按照13%计算进项，工程建设其他费用按照6%计算进项，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。

城建税按增值税的 5%计算，教育费附加及地方教育费附加按增值税的 5%计算。

具体成本测算如下:

项目成本预测表

单位：万元

年度	材料费	动力费	人员工资及福利费	维修费用	管理及其他费	税金及附加	合计
2028 年	12.28	30.88	185.25	6.69	7.64		242.74
2029 年	29.48	74.12	444.60	16.05	18.34		582.59
2030 年	29.48	74.12	444.60	16.05	18.34		582.59
2031 年	29.48	74.12	444.60	16.05	18.34		582.59
2032 年	29.48	74.12	444.60	16.05	18.34		582.59
2033 年	29.48	74.12	457.94	16.05	18.34		595.93
2034 年	29.48	74.12	457.94	16.05	18.34		595.93
2035 年	29.48	74.12	457.94	16.05	18.34		595.93
2036 年	29.48	74.12	457.94	16.05	18.34		595.93
2037 年	29.48	74.12	457.94	16.05	18.34		595.93
2038 年	29.48	74.12	471.68	16.05	18.34	66.43	676.10
2039 年	29.48	74.12	471.68	16.05	18.34	152.50	762.17
2040 年	29.48	74.12	471.68	16.05	18.34	152.50	762.17
2041 年	29.48	74.12	471.68	16.05	18.34	152.50	762.17
2042 年	29.48	74.12	471.68	16.05	18.34	152.50	762.17
2043 年	29.48	74.12	485.83	16.05	18.34	152.50	776.32
2044 年	29.48	74.12	485.83	16.05	18.34	152.50	776.32
2045 年	29.48	74.12	485.83	16.05	18.34	152.50	776.32
2046 年	29.48	74.12	485.83	16.05	18.34	152.50	776.32
2047 年	29.48	74.12	485.83	16.05	18.34	152.50	776.32
2048 年	29.48	74.12	500.40	16.05	18.34	152.50	790.89
2049 年	29.48	74.12	500.40	16.05	18.34	152.50	790.89
2050 年	29.48	74.12	500.40	16.05	18.34	152.50	790.89

年度	材料费	动力费	人员工资及福利费	维修费用	管理及其他费	税金及附加	合计
2051 年	29.48	74.12	500.40	16.05	18.34	152.50	790.89
2052 年	29.48	74.12	500.40	16.05	18.34	152.50	790.89
2053 年	29.48	74.12	515.41	16.05	18.34	152.50	805.90
2054 年	29.48	74.12	515.41	16.05	18.34	152.50	805.90
2055 年	29.48	74.12	515.41	16.05	18.34	152.50	805.90
2056 年	29.48	74.12	515.41	16.05	18.34	152.50	805.90
2057 年	7.37	18.53	128.85	4.01	4.59	38.12	201.47
合计	**845.09**	**2,124.77**	**13,733.39**	**460.10**	**525.75**	**2,849.55**	**20,538.65**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

华容县城乡供水一体化建设项目（二期）预期总收入52,588.71万元，预期运营成本20,538.65元，项目净收益32,050.06万元。

（二）项目融资还本付息情况

华容县城乡供水一体化建设项目（二期）拟发行专项债券13,000.00万元，本次拟发行专项债券3,000.00万元，未来拟发行专项债券10,000.00万元。根据2026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年期预测利率为2.55%，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。

华容县城乡供水一体化建设项目（二期）还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
华容县城乡供水一体化建设项目（二期）	2026.10	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
	2027.03	3,000.00	10,000.00	-	13,000.00	-	-
	2027.04	13,000.00	-	-	13,000.00	38.25	38.25
	2027.09	13,000.00	-	-	13,000.00	127.50	127.50
	2027.10	13,000.00	-	-	13,000.00	38.25	38.25
	2028	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2029	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2030	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2031	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2032	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2033	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2034	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2035	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2036	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2037	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2038	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2039	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2040	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2041	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2042	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2043	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2044	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2045	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2046	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2047	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2048	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2049	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50

	2050	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2051	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2052	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2053	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2054	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2055	13,000.00	-	-	13,000.00	331.50	331.50
	2056.03	13,000.00	-	-	13,000.00	127.50	127.50
	2056.04	13,000.00	-	-	13,000.00	38.25	38.25
	2056.09	13,000.00	-	-	13,000.00	127.50	127.50
	2056.10	13,000.00	-	3,000.00	10,000.00	38.25	3,038.25
	2057.03	10,000.00	-	10,000.00	-	127.50	10,127.50
	合计	**-**	**13,000.00**	**13,000.00**	**-**	**9,945.00**	**22,945.00**

（三）项目融资平衡情况

华容县城乡供水一体化建设项目（二期）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32,050.06万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.40。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
华容县城乡供水一体化建设项目（二期）	32,050.06	13,000.00	22,945.00	1.40

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（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	1.17	1.40	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.40	1.31

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1.17，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1.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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	建设期			运营期			
			2026 年 10-12 月	2027 年	2028 年 1-9 月	2028 年 10-12 月	2029 年	2030 年	2031 年
一	**现金流入**	**71,589.48**	**4,500.00**	**13,000.00**	**1,500.77**	**764.37**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**
1	资本金流入	6,000.77	1,500.00	3,000.00	1,500.77				
2	融资资金流入	13,000.00	3,000.00	10,000.00					
3	运营期现金流入	52,588.71				764.37	1,834.49	1,834.49	1,834.49
二	**现金流出**	**61,987.17**	**4,500.00**	**13,000.00**	**1,500.77**	**280.99**	**914.09**	**914.09**	**914.09**
1	建设期资金流出	18,503.52	4,500.00	12,796.00	1,207.52				
2	运营期资金流出	20,538.65				242.74	582.59	582.59	582.59
3	融资还本付息	22,945.00		204.00	293.25	38.25	331.50	331.50	331.50
三	**现金净流量**	**9,602.31**				**483.38**	**920.40**	**920.40**	**920.40**
四	**期末累计现金结存**					**483.38**	**1,403.78**	**2,324.18**	**3,244.58**

续上表:

序号	项目	运营期									
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**现金流入**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49
二	**现金流出**	**914.09**	**927.43**	**927.43**	**927.43**	**927.43**	**927.43**	**1,007.60**	**1,093.67**	**1,093.67**	**1,093.67**
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	582.59	595.93	595.93	595.93	595.93	595.93	676.10	762.17	762.17	762.17
3	融资还本付息	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50
三	**现金净流量**	**920.40**	**907.06**	**907.06**	**907.06**	**907.06**	**907.06**	**826.89**	**740.82**	**740.82**	**740.82**
四	**期末累计现金结存**	**4,164.98**	**5,072.04**	**5,979.10**	**6,886.16**	**7,793.22**	**8,700.28**	**9,527.17**	**10,267.99**	**11,008.81**	**11,749.63**

续上表:

序号	项目	运营期								
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一	**现金流入**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49
二	**现金流出**	**1,093.67**	**1,107.82**	**1,107.82**	**1,107.82**	**1,107.82**	**1,107.82**	**1,122.39**	**1,122.39**	**1,122.39**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	762.17	776.32	776.32	776.32	776.32	776.32	790.89	790.89	790.89
3	融资还本付息	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50
三	**现金净流量**	**740.82**	**726.67**	**726.67**	**726.67**	**726.67**	**726.67**	**712.10**	**712.10**	**712.10**
四	**期末累计现金结存**	**12,490.45**	**13,217.12**	**13,943.79**	**14,670.46**	**15,397.13**	**16,123.80**	**16,835.90**	**17,548.00**	**18,260.10**

续上表:

序号	项目	运营期						
		2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	**现金流入**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**1,834.49**	**458.62**

1	资本金流入							
2	融资资金流入							
3	运营期现金流入	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	1,834.49	458.62
二	**现金流出**	**1,122.39**	**1,122.39**	**1,137.40**	**1,137.40**	**1,137.40**	**4,137.40**	**10,328.97**
1	建设期资金流出							
2	运营期资金流出	790.89	790.89	805.90	805.90	805.90	805.90	201.47
3	融资还本付息	331.50	331.50	331.50	331.50	331.50	3,331.50	10,127.50
三	**现金净流量**	**712.10**	**712.10**	**697.09**	**697.09**	**697.09**	**-2,302.91**	**-9,870.35**
四	**期末累计现金结存**	**18,972.20**	**19,684.30**	**20,381.39**	**21,078.48**	**21,775.57**	**19,472.66**	**9,602.31**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是华容县水利局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是华容县水利建设项目管理中心，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是华容县水利建设项目管理中心，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券华容县城乡供水一体化建设项目（二期）融资平衡方案》之盖章页）

华容县财政局

华容县水利局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目
融资平衡方案

华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券4,500.00万元具体信息如下:

项目名称：	华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	9,978.92万元
本次发行金额：	4,500.00万元
专项债券总需求：	5,000.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	15年
主管部门：	华容县住房和城乡建设局
项目申请单位：	华容县城乡建设事务中心
资产持有单位：	华容县城乡建设事务中心

一、项目概况

（一）区域介绍

华容县位于湖南省北部边陲，岳阳市西境，地处东经112°18′31″～113°1′32″，北纬29°10′18″～29°48′27″之间。北倚长江，南滨洞庭湖。东与岳阳市君山区交界，西与益阳市南县相邻，南连国营北洲子农场，北接湖北省石首市，东北与湖北省监利县隔江相望。东西最大横距68公里，南北最大纵距80公里，总面积1590.95平方千米。

华容地处洞庭湖冲击平原腹地，河湖密布、沃野千里，是有名的鱼米之乡，素有“稻田丰稔甲湖广，麻桑夙著震九州”的美誉；先后获得全国文明县城、国家卫生县城、国家现代农业示范区、中国棉纺织名城称号。

华容县2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	420.7	416.66	423.59
居民人均可支配收入（元）	34119	35688	37200
一般公共预算收入	12.4	14.5	14.65
政府性基金收入	19.06	23.7	20
其中：国有土地出让收入	1.9	20	13
政府性基金支出	18	23.7	20
其中：国有土地出让支出	1.49	2.5	2.5

注：表格中数据来自华容县统计局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	项目概算总投资9,978.92万元，建设地点位于华容县章华镇田家湖社区片区；预计建设期为24个月，即2026年10月-2028年9月。	本项目涉及老旧小区5个，栋数68栋、户数1470户、建筑面积13.31万㎡，主要建设内容包括：（1）在小区内改造路灯33盏、DN200HDPE供水管7900m、DN400HDPE排水管10300m，DN600HDPE排水管5150m、小区道路19870㎡、消防设施136套、安防设施5套、整理弱电线缆9480m、更换供电线缆9480m、围墙修缮5200㎡、无障碍和适老设施2450㎡、增设园林绿化提质改造7630㎡及标识标牌等基础设施；（2）在小区内改造停车场11140㎡、配置充电桩58组、停车棚1100㎡、室外广告位62个，环卫设施17套、健身器材及增设休闲座椅14组、入户门禁系统136套等公共服务设施；（3）楼顶屋面维修和改造22000㎡、房屋公共部分修缮（不涉及安全和基本功能）23700㎡、房屋立面整治57600㎡	1、《华容县发展和改革局关于华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（华发改投审〔2024〕20号）； 2、《关于同意变更华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目建设内容和投资额的批复》（华发改投审〔2025〕66号）； 3、《关于华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（华建复〔2025〕55号）； 4、华容县发展和改革局文件《关于华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（华发改概审〔2025〕81号）

华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）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

本项目为重大的民生工程，能通过停车场、广告位、物业等收费带来一定的直接经济效益，项目建设将有效提升城市形象，并带动建材业、交通运输业等相关产业发展，将有效推动项目所在地经济发展。项目的实施将进一步改善环境、自然生态，改善居住、发展环境，促进地区的经济发展，相关的土地价值也会随之而提高，从间接上也可以产生巨大的经济效益。通过促进当地经济发展，创造良好的投资环境，也有利于增加就业，提高当地居民的生活水平，保持当地社会和谐稳定。

（二）社会效益分析

本项目的实施将改善小区居民的居住和出行条件，能够提高城市品位，完善城市功能，对区域居民收入水平及结构、生活方式、思想观念、人口素质有正面的影响，能够推动其他配套设施的完善，提高所在地居民生活水平和生活质量。

项目的建设能使小区居民居住环境差的现状得到根本改善，项目建成后将促进区域开发力度和其他服务网点的建设，有力推动区域经济发展。项目的实施将更大范围、更深程度地影响城市开发建设进程，促进区域内文化、教育和卫生等公共服务设施的配套建设，这对该区域发展具有深远影响。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目经华容县发展和改革局立项审批，批复文件《华容县发展和改革局关于华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（华发改投审〔2024〕20号）、《关于同意变更华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目建设内容和投资额的批复》（华发改投审〔2025〕66号）。

2、前期工作开展情况

目前项目已取得《关于同意变更华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目建设内容和投资额的批复》（华发改投审〔2025〕66号）、华容县住房和城乡建设局《关于华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（华建复〔2025〕55号）、华容县发展和改革局文件《关于华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（华发改概审〔2025〕81号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求5,000.00万元、本年度专项债券资金需求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《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010，2015年版）及《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）的规定，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：

项目绩效目标表

项目名称	华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目
主管部门及其编码	华容县住房和城乡建设局

<table>
<tr><td>项目实施单位</td><td>华容县城乡建设事务中心</td><td>项目负责人</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="5">资金总额：9,978.92</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：5,000.00</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、其他资金：4,978.92</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td>项目实施内容</td><td colspan="2">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td>建设施工</td><td colspan="2">2026 年 10 月</td><td colspan="2">2028 年 9 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">本项目涉及老旧小区 5 个，栋数 68 栋、户数 1470 户、建筑面积 13.31 万㎡，主要建设内容包括：（1）在小区内改造路灯 33 盏、DN200HDPE 供水管 7900m、DN400HDPE 排水管 10300m，DN600HDPE 排水管 5150m、小区道路 19870 ㎡、消防设施 136 套、安防设施 5 套、整理弱电线缆 9480m、更换供电线缆 9480m、围墙修缮 5200 ㎡、无障碍和适老设施 2450 ㎡、增设园林绿化提质改造 7630 ㎡及标识标牌等基础设施；（2）在小区内改造停车场 11140 ㎡、配置充电桩 58 组、停车棚 1100 ㎡、室外广告位 62 个，环卫设施 17 套、健身器材及增设休闲座椅 14 组、入户门禁系统 136 套等公共服务设施；（3）楼顶屋面维修和改造 22000 ㎡、房屋公共部分修缮（不涉及安全和基本功能）23700 ㎡、房屋立面整治 57600 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="12">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="10">产出指标</td><td rowspan="8">数量指标</td><td>楼顶维修和防水改造</td><td>㎡</td><td>22000</td></tr>
<tr><td>改造给排水管网</td><td>m</td><td>23350</td></tr>
<tr><td>强弱电线缆</td><td>m</td><td>18960</td></tr>
<tr><td>公共照明</td><td>盏</td><td>33</td></tr>
<tr><td>改造小区破损道路</td><td>㎡</td><td>19870</td></tr>
<tr><td>设置机动车停车位</td><td>㎡</td><td>11140</td></tr>
<tr><td>园林绿化提质</td><td>㎡</td><td>7630</td></tr>
<tr><td>配置充电桩</td><td>组</td><td>58</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>工程质量合格率</td><td>%</td><td>100</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>项目建设期</td><td>24 个月</td><td>≦24 个月</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目投资概算</td><td>9,978.92 万元</td><td>≦指标值</td></tr>
<tr><td>效益指标</td><td>经济效益指</td><td>经营期总收入</td><td>12,168.02 万元</td><td>≧指标值</td></tr>
</table>

		标	经营期净收益	9,580.44 万元	≧指标值
		社会效益指标	改善城市人居环境，区域文化宣传得到提升，城市基础设施建设得到完善		
		生态效益指标	城市整体形象得到提升		
		可持续影响指标	项目公众支持率	%	≧90%
		社会公众或服务对象满意度指标	综合满意度	%	≧90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

（1）国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

（2）《湖南省建设工程计价办法》（湘建价（2020）56 号）。

（3）《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》（湘建价（2020）56 号）。

（4）《湖南省安装工程消耗量标准》（湘建价（2020）56 号）。

（5）《湖南省市政工程消耗量标准》（湘建价（2020）56 号）。

（6）《湖南省市政排水设施维护工程消耗量标准》（湘建价（2020）56 号）。

（7）《湖南省仿古建筑工程消耗量标准》（湘建价（2020）56号）。

（8）《湖南省园林绿化工程消耗量标准》（湘建价（2020）56号）。

（9）国家及地方其他相关估算编制依据。

概算总投资详细情况如下:

项目概算总投资汇总表

单位：万元

附件

华容县城乡供水一体化建设项目（二期）概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备注
	概算总投资			19000.77	
一	工程费用	万元		15658.77	
1	**建筑工程**			13350.52	
1.1	东山镇洪山头水厂	项	1	501.29	
1.2	三封寺镇松木桥水厂	项	1	2205.27	
1.3	章华镇城南水厂	项	1	680.19	
1.4	鲇鱼须镇赛红水厂	项	1	295.20	
1.5	万庾镇田铺水厂	项	1	304.71	
1.6	万庾镇河东供水站	项	1	1104.77	
1.7	操军镇湖城水厂	项	1	828.95	
1.8	北景港镇第一水厂	项	1	482.40	
1.9	禹山镇供水管网铺设工程	项	1	6600.41	
1.10	东山镇桃花山水厂提质改造工程	项	1	196.95	
1.11	东山镇塔市驿居委会水厂管网铺设工程	项	1	74.12	
1.12	东山镇天井山村管网铺设工程	项	1	76.26	
2	**机电设备及安装工程**			1223.35	
2.1	一体化净水设备	项	1	342.59	
2.2	电气设备	项	1	167.78	
2.3	供水加压泵	项	1	92.51	
2.4	智慧节能叠压泵	项	1	247.48	
2.5	取水泵	项	1	1.76	
2.6	信息化工程	项	1	371.23	
3	**金属结构设备及安装工程**			164.19	

3.1	东山镇洪山头水厂	项	1	8.65	
3.2	三封寺镇松木桥水厂	项	1	43.81	
3.3	章华镇城南水厂	项	1	10.26	
3.4	鲇鱼须镇赛红水厂	项	1	10.88	
3.5	万庾镇田铺水厂	项	1	4.20	
3.6	万庾镇河东供水站	项	1	13.64	
3.7	操军镇湖城水厂	项	1	10.76	
3.8	北景港镇第一水厂	项	1	9.83	
3.9	禹山镇供水管网铺设工程	项	1	46.39	
3.10	东山镇桃花山水厂提质改造工程	项	1	1.68	
3.11	东山镇塔市驿居委会水厂管网铺设工程	项	1	0.38	
3.12	东山镇天井山村管网铺设工程	项	1	3.71	
4	**施工临时工程**			920.71	
二	独立费用	万元		1605.01	
1	建设管理费	项	1	532.90	
2	工程建设监理费	项	1	158.42	
3	科研勘测设计费	项	1	485.50	
4	安全生产措施费	项	1	357.73	
5	其他费用	项	1	70.46	
三	基本预备费	万元		863.19	
四	建设征地移民补偿投资	万元		88.75	
五	环境保护工程投资	万元		65.39	
六	水土保持工程投资	万元		120.99	
	建设期融资利息	万元		598.67	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目总投资 9,978.92 万元，2026 年投入金额 4,800.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026 年	2027 年	2028 年
华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	9,978.92	4,800.00	3,900.00	1,278.92

2026 年度，华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	投资金额	-	-	-	1,600.00	1,600.00	1,600.00	**4,800.00**
	其中：专项债券金额	-	-	-	1,500.00	1,500.00	1,500.00	**4,500.00**

（二）项目资金筹措方案

华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目资金来源主要为资本金 4,978.92 万元、政府专项债券资金 5,000.00 万元。项目总投资 9,978.92 万元，其中：用于项目支出的资本金 4,978.92 万元，占投资总额的 49.89%，拟申请发行政

府专项债券资金5,000.00万元，本次申请发行专项债券4,500.00万元，未来拟继续申请发行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							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	
华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	9,978.92	4,978.92	-	4,500.00	-	500.00	-	-	15年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为停车位出租收入和充电桩充电服务收入、广告牌出租收入。

1、停车费收入

本项目停车费定价参考《岳阳市机动车停放服务收费管理实施细则》（岳发改价费〔2023〕57号）。项目参考岳阳市公共停车场最高收费标准二类区域24小时限价20元/天。

（二）实行政府指导价的公共停车场最高收费标准

单位：元/辆

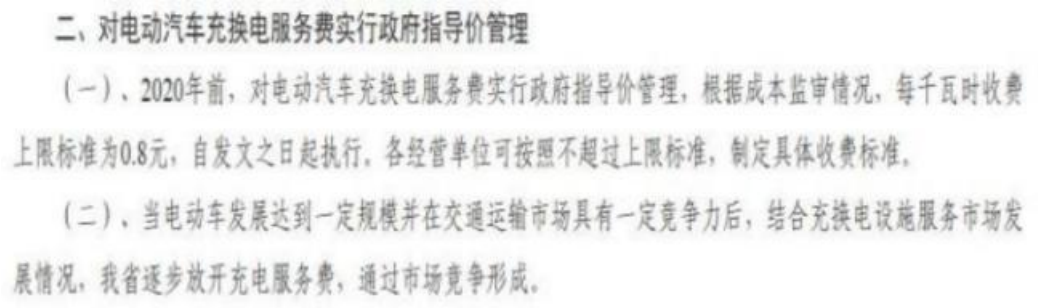
	收费标准			24小时限价（元）
	白天（元/小时）	夜间（元/小时）	计次（以12小时为一次）	
一类区域	3	1		25
二类区域	2	1		20
备注：1、停车时间不超过1小时的免收停车费，超过一小时未满1小时按一小时计费。 2、夜间是指20：00至第二天早上8：00				

本项目设有1220个停车位，单个车位综合平均收费按10元/天估算，出租率运营期第1~3年分别按50%、60%、70%，第4年及以后均按80%考虑，年均营业天数按365天计算。

2、充电桩充电服务收入

本项目共建设58个120kW的充电车位项目。电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商〔2018〕407号)执行，收费标准上限为每千瓦时0.8元，按用电度数收取。年均运营天数按365天计算。

充电桩耗电电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。



二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

华容县充电服务费案例

序号	地点	型号	服务费（元/度）	备注
1	国家电网汽车充电站（华容县政府）	40-80kW快充	0.5	国家电网
2	国家电网汽车充电站（岳阳华容充电站）	60kW快充	0.5	国家电网
3	华容大军电动汽车充电站	60kW快充	0.58	特来电

4	小桔充电汽车充电站（华容县注滋口镇）	120kW 快充	0.8	小桔充电

根据中规院《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》数据，公建类平均时间利用率为 12.3%，按审慎性原则，预计项目建成后平均时间利用率为 6%，每年增长 1%（平均时间利用率=充电桩使用时间/充电桩总运营时间），直至 10%后保持不变。

年充电量=充电桩数*平均时间利用率*充电功率*24 小时*年运营天数。

■ **公建类建筑周边配置的公用桩服务效能高于单位类和居住类建筑**

按公用桩服务的周边业态统计，公建类建筑周边配置的公用桩在平均时间利用率、平均桩数利用率、平均周转率上最高，居住类和单位类建筑周边的公用桩在平均时间利用率、周转率方面相对接近。平均充电时长则呈现出居住类>单位类>公建类的递减特征，与公建类建筑、单位类建筑中直流桩配置比例较高有关。

表2-6 36座城市中心城区分业态类型的公用桩整体服务效能指标对比

服务效能指标	居住类	单位类	公建类
平均时间利用率	10.6%	10.4%	12.3%
平均桩数利用率	49.1%	53.6%	62.1%
平均周转率	2.6	2.9	3.5
平均充电时长（分钟）	65.3	55.1	50.7

数据来源：《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》https://www.caupd.com/index.html

项目预期收入测算表

单位：万元

年度	停车费收入	充电桩充电服务收入	收入合计
2028年	55.66	121.94	177.60
2029年	267.18	487.76	754.94
2030年	311.71	487.76	799.47
2031年	356.24	487.76	844.00

年度	停车费收入	充电桩充电服务收入	收入合计
2032年	356.24	487.76	844.00
2033年	356.24	487.76	844.00
2034年	356.24	487.76	844.00
2035年	356.24	487.76	844.00
2036年	356.24	487.76	844.00
2037年	356.24	487.76	844.00
2038年	356.24	487.76	844.00
2039年	356.24	487.76	844.00
2040年	356.24	487.76	844.00
2041年	356.24	487.76	844.00
2042年	118.75	162.59	281.34
合计	**4,671.94**	**6,625.41**	**11,297.35**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本为人工工资及福利费、修理费用、管理费用以及各项税费。

（1）人工工资及福利费

本项目建成后劳动定员为 12 人。根据《岳阳统计数据集》（2024 年-2025 年）：“居民服务、修理和其他服务业”从业人员平均工资为 54555 元/年”，本项目人员工资按 6 万元/人·年计算，每 3 年上涨的 5%。

3-3 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	**55773**	**55926**	**53210**	**55895**	**48671**
（一）农、林、牧、渔业	48467	48634	23654	48492	40674
（二）采矿业	57473	57552	55835	57551	37120
（三）制造业	59400	59534	59168	59530	49906
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	54538	54748	70863	54810	24531
（五）建筑业	54536	54907	62320	55087	46226
（六）批发和零售业	52089	52048	55660	52081	52589
（七）交通运输、仓储和邮政业	58832	59066	57468	59049	46973
（八）住宿和餐饮业	45221	45374	44093	45365	28273
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	59831	59946	53272	59931	42136
（十）金融业	47744	47744		47744	
（十一）房地产业	55666	55791	58513	55815	47995
（十二）租赁和商务服务业	53814	54156	36711	53870	47815
（十三）科学研究和技术服务业	57205	57290	31758	57262	39759
（十四）水利、环境和公共设施管理业	50917	51163	37693	51059	37920
（十五）居民服务、修理和其他服务业	54555	54671	44044	54494	58212
（十六）教育	58040	58120	49853	57947	68175
（十七）卫生和社会工作	66434	66522	51912	66279	98264
（十八）文化、体育和娱乐业	55005	55023	60129	55043	48633

– 97 –

（2）修理费用：修理费主要为项目维护、维修及保养成本，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《项目可行性研究报告编制指南》，结合项目性质及运行特点，本项目年修理费按工程费用的 1%计提。

本项目取值	参考依据
修理费为工程费用的 1%	1.参考行业修理费为工程费用的 0.1%-5%; 2.按折旧额的 5%-25%计提

（3）管理费用：参考同类项目的费用水平，本项目运营管理费按收入 1%估算。

本项目取值	参考依据

运营管理费为收入的 1%	1.按收入的 0.51%-5%计提

（5）各项税费

增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》本项目建安工程费用部分增值税按 9%，设备及工器具购置费用部分增值税按 13%，工程建设其他费用增值税按 6%，进行固定资产投资进项抵扣，经测算，可抵扣增值税 842.73 万元。

增值税附加税

城市建设维护税，按应交增值税的 5%计算。

教育费附加，按应交增值税的 3%计算。

地方教育费附加，按应交增值税的 2%计算。

具体成本测算如下:

项目成本预测表

单位：万元

年度	人员工资及福利费	修理费用	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2028 年	18.00	24.95	1.78		44.73
2029 年	72.00	99.79	7.55		179.34
2030 年	72.00	99.79	7.99		179.78
2031 年	75.60	99.79	8.44		183.83
2032 年	75.60	99.79	8.44		183.83
2033 年	75.60	99.79	8.44		183.83
2034 年	79.38	99.79	8.44		187.61
2035 年	79.38	99.79	8.44		187.61

年度	人员工资及福利费	修理费用	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2036 年	79.38	99.79	8.44		187.61
2037 年	83.35	99.79	8.44	41.22	232.80
2038 年	83.35	99.79	8.44	87.85	279.43
2039 年	83.35	99.79	8.44	87.85	279.43
2040 年	87.52	99.79	8.44	87.85	283.60
2041 年	87.52	99.79	8.44	87.85	283.60
2042 年	29.17	33.26	2.81	29.30	94.54
合计	**1,081.20**	**1,355.48**	**112.97**	**421.92**	**2,971.57**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目预期总收入 11,297.35 万元，预期运营成本 2,971.57 元，项目净收益 8,325.78 万元。

（二）项目融资还本付息情况

华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目拟发行专项债券 5,000.00 万元，本次拟发行专项债券 4,500.00 万元，未来拟发行专项债券 500.00 万元。根据 2026 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 年期预测利率为 2.35%，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。

华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	2026.10	-	4,500.00	-	4,500.00	-	-
	2027.03	4,500.00	500.00	-	5,000.00	-	-
	2027.04	5,000.00	-	-	5,000.00	52.88	52.88
	2027.09	5,000.00	-	-	5,000.00	5.88	5.88
	2027.10	5,000.00	-	-	5,000.00	52.88	52.88
	2028	5,000.00	-	-	5,000.00	117.50	117.50
	2029	5,000.00	-	-	5,000.00	117.50	117.50
	2030	5,000.00	-	-	5,000.00	117.50	117.50
	2031	5,000.00	-	-	5,000.00	117.50	117.50
	2032	5,000.00	-	-	5,000.00	117.50	117.50
	2033	5,000.00	-	-	5,000.00	117.50	117.50
	2034	5,000.00	-	-	5,000.00	117.50	117.50
	2035	5,000.00	-	-	5,000.00	117.50	117.50
	2036	5,000.00	-	-	5,000.00	117.50	117.50
	2037	5,000.00	-	-	5,000.00	117.50	117.50
	2038	5,000.00	-	-	5,000.00	117.50	117.50
	2039	5,000.00	-	-	5,000.00	117.50	117.50
	2040	5,000.00	-	-	5,000.00	117.50	117.50
	2041.03	5,000.00	-	-	5,000.00	5.88	5.88
	2041.04	5,000.00	-	-	5,000.00	52.88	52.88
	2041.09	5,000.00	-	-	5,000.00	5.88	5.88
	2041.10	5,000.00	-	4,500.00	500.00	52.88	4,552.88
	2042.03	500.00	-	500.00	-	5.88	505.88
	合计	-	**5,000.00**	**5,000.00**	-	**1,762.50**	**6,762.50**

（三）项目融资平衡情况

华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目偿债资金来源为停车位出租收入和充电桩充电服务收入、广告牌出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 8,325.78 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目	8,325.78	5,000.00	6,762.50	1.23

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（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	1.06	1.23	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.23	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

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2026年10-12月	2027年	2028年1月-9月	2028年8月-12月	2029年	2030年	2031年	2032年
一	**现金流入**	**21,276.27**	**4,800.00**	**3,900.00**	**1,278.92**	**177.60**	**754.94**	**799.47**	**844.00**	**844.00**
1	资本金流入	4,978.92	300.00	3,400.00	1,278.92					
2	融资资金流入	5,000.00	4,500.00	500.00						
3	运营期现金流入	11,297.35				177.60	754.94	799.47	844.00	844.00
二	**现金流出**	**19,542.61**	**4,800.00**	**3,900.00**	**1,278.92**	**103.48**	**296.84**	**297.28**	**301.33**	**301.33**
1	建设期资金流出	9,808.54	4,800.00	3,788.37	1,220.17					
2	运营期资金流出	2,971.57				44.73	179.34	179.78	183.83	183.83
3	融资还本付息	6,762.50		111.63	58.75	58.75	117.50	117.50	117.50	117.50
三	**现金净流量**	**1,733.66**				**74.12**	**458.10**	**502.19**	**542.67**	**542.67**
四	**期末累计现金结存**					**74.12**	**532.22**	**1,034.41**	**1,577.08**	**2,119.75**

续上表:

序号	项目	运营期									
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一	**现金流入**	**844.00**	**844.00**	**844.00**	**844.00**	**844.00**	**844.00**	**844.00**	**844.00**	**844.00**	**281.34**
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	844.00	844.00	844.00	844.00	844.00	844.00	844.00	844.00	844.00	281.34
二	**现金流出**	**301.33**	**305.11**	**305.11**	**305.11**	**350.30**	**396.93**	**396.93**	**401.10**	**4,901.10**	**600.41**
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	183.83	187.61	187.61	187.61	232.80	279.43	279.43	283.60	283.60	94.54
3	融资还本付息	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	117.50	4,617.50	505.87
三	**现金净流量**	**542.67**	**538.89**	**538.89**	**538.89**	**493.70**	**447.07**	**447.07**	**442.90**	**-4,057.10**	**-319.07**
四	**期末累计现金结存**	**2,662.42**	**3,201.31**	**3,740.20**	**4,279.09**	**4,772.79**	**5,219.86**	**5,666.93**	**6,109.83**	**2,052.73**	**1,733.66**

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

六、潜在风险评估

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是华容县住房和城乡建设局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是华容县城乡建设事务中心，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是华容县城乡建设事务中心，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券华容县田家湖社区片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目融资平衡方案》之盖章页）

华容县财政局

华容县住房和城乡建设局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）
融资平衡方案

岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）拟发行2026年湖南省政府专项债券5,000.00万元，具体信息如下:

项目名称:	岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）
债券名称:	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资:	19,183.67万元
本次发行金额:	5,000.00万元
专项债券总需求:	10,000.00万元
本次发行期限:	15年
主管部门:	华容县国有资产管理中心
项目申请单位:	华容县铁路发展有限公司
资产持有单位:	华容县铁路发展有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

华容县位于湖南省北部边陲，岳阳市西境，地处东经112°18′31″～113°1′32″，北纬29°10′18″～29°48′27″之间。北倚长江，南滨洞庭湖。东与岳阳市君山区交界，西与益阳市南县相邻，南连国营北洲子农场，北接湖北省石首市，东北与湖北省监利县隔江相望。东西最大横距68公里，南北最大纵距80公里，总面积1,590.95平方千米。

华容地处洞庭湖冲击平原腹地，河湖密布、沃野千里，是有名的鱼米之乡，素有“稻田丰稔甲湖广，麻桑夙著震九州”的美誉；先后获得全国文明县城、国家卫生县城、国家现代农业示范区、中国棉纺织名城称号。

华容县2023-2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	420.7	416.66	423.59
居民人均可支配收入（元）	34119	35688	37200
一般公共预算收入	12.4	14.5	14.65
政府性基金收入	19.06	23.7	20
其中：国有土地出让收入	1.9	20	13
政府性基金支出	18	23.7	20
其中：国有土地出让支出	1.49	2.5	2.5

注：表格中数据来自华容县统计局

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件

岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）	项目概算总投资 19,183.67 万元，本项目建设地点为岳阳市华容县田家湖片区人民南路；预计建设期为 24 个月，即 2026 年 10 月—2028 年 9 月底。	项目总用地面积 67591.00 ㎡（约 101.39 亩），总建筑面积 67400.00 ㎡。主要包括：1 栋 2F 农产品冷链及气调保鲜中心 11500.00 ㎡；1 栋 2F 电商供应链中心 23800.00 ㎡，1 栋 2F 城乡统仓共配中心 10800.00 ㎡；1 栋 1F 综合物流配送及中转中心 6500.00 ㎡；1 栋 4F 智慧物流指挥调度中心 7800.00 ㎡；1 栋 5F 配套用房 6400.00 ㎡；1 栋 1F 设备用房 600.00 ㎡；停车场 9210.00 ㎡、充电桩 140 座以及项目所需的设备及室外配套道路、管网等。	1、《关于岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）可行性研究报告的批复》（华发改投审〔2026〕25 号）； 2、《关于岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）初步设计的批复》（华建复〔2026〕03 号）； 3、《关于岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）概算总投资的批复》（华发改概审〔2026〕5 号）；

华容县城乡供水一体化建设项目（二期）已经通过湖南人和人（岳阳）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

本项目实施还有效地带动当地建材市场和运输等相关产业的发展。因此，本项目实施直接或间接地带动了区域经济和国民经济的发展。

（二）社会效益分析

本项目属于公益性与收益性兼备的物流基础设施建设工程，契合国家乡村振兴、现代流通体系建设等重大战略，符合岳阳市、华容县区域发展规划与产业布局要求。项目建设与运营将从就业保障、产业升级、民生改善、城乡融合、区域协同等多维度产生积极社会影响，有效提升公共服务水平、优化营商环境、促进社会和谐稳定，社会兼容性强、风险可控，总体社会影响积极向好。

1.促进就业增收，保障民生稳定

直接就业拉动：项目建设期将直接创造建筑施工、技术管理、后勤保障等就业岗位约200个，优先吸纳本地农村劳动力、城镇失业人员参与，缓解本地就业压力；运营期将长期提供仓储管理、分拣配送、设备运维、智慧调度、安保保洁等固定就业岗位350个以上，其中基层操作岗位占比超70%，为低收入群体提供稳定收入来源。

间接就业带动：项目运营将带动上下游产业协同发展，间接拉动电商、运输、商贸、包装、维修等关联行业就业增长，预计间接创造就业岗位500个以上，形成“项目建设—产业集聚—就业扩容”的良性循环。

收入水平提升：运营期岗位年均薪酬水平将高于华容县当地平均工资标准，基层操作岗位年收入不低于4.5万元，管理与技术岗位年收入不低于6万元，将有效提高从业人员家庭收入，改善生活质量，助力共同富裕。

2.支撑产业升级，优化经济结构

赋能农业高质量发展：项目建设的农产品冷链及气调保鲜中心，可解决华容县芥菜、优质稻、水产等特色农产品“存储难、损耗高、卖价低”的痛点，将农产品流通损耗率从当前的22%-28%降至10%以内，每年减少农产品损失超3000万元；同时延长销售周期、提升产品附加值，助力农业产业化、品牌化发展，夯实“中国芥菜之乡”产业基础。

助力工业降本增效：为纺织服装、灯具制造等县域支柱产

业提供标准化仓储、集约化配送、供应链协同等一站式物流服务，预计可降低企业综合物流成本15%以上，缓解企业“找仓难、物流贵”的困境，提升产业竞争力，支撑产业集群做大做强，推动县域经济从“规模扩张”向“质量提升”转型。

培育电商新业态：项目电商供应链中心与统仓共配中心可承接本地日均2.5万单电商订单的本地化处理需求，回流外溢订单70%以上，每年减少订单外流收益损失超1500万元，带动本地电商产业集聚发展，催生直播电商、产地直供等新业态，丰富县域经济增长点。

3.完善公共服务，提升民生福祉

畅通城乡双向流通：构建“县级物流中心—乡镇服务站—村级服务点”三级物流网络，整合快递、农资、日用品、农产品等配送资源，实现“统一仓储、集中分拣、共同配送”，将农村快递配送时效从当前的2-3天缩短至1天内，末端配送成本降低25%以上，解决农村“买难卖难、收货慢”问题，让城乡居民享受同质高效的物流服务。

强化民生保障能力：项目冷链仓储设施可储备应急物资、生鲜农产品等，提升区域物资保障与应急供应能力，在自然灾害、市场波动等突发情况时，确保生活物资稳定供应；配套建设的公共厕所、垃圾分类设施等，将进一步完善区域公共服务配套，提升人居环境质量。

便利群众生产生活：通过智慧物流系统实现物流服务“线上预约、线下直达”，方便农户快速售卖农产品、企业高效收

发货物、居民便捷收取快递，减少中间环节、节省时间成本，提升生产生活便利度与幸福感。

4.推动城乡融合，助力乡村振兴

完善县域基础设施网络：项目作为县域核心物流枢纽，将补齐农村物流基础设施短板，打通农产品上行“最初一公里”和工业品下乡“最后一公里”，强化县城对乡村的辐射带动作用，促进城乡要素双向流动、资源优化配置。

带动乡村产业发展：依托项目物流服务能力，鼓励农村发展特色种植、养殖及农产品初加工产业，支持返乡青年、创业主体参与电商直播、产地直供等业务，拓宽乡村产业增收渠道，推动乡村从“单一农业生产”向“一二三产业融合”转型。

缩小城乡发展差距：通过物流赋能，让农村优质农产品便捷进入城市市场，让城市优质资源高效下沉乡村，逐步缩小城乡在流通效率、服务水平、收入水平等方面的差距，促进城乡公共服务均等化，为全面推进乡村振兴提供坚实支撑。

5.强化区域协同，提升枢纽能级

打造湘鄂边物流节点：项目依托华容县湘鄂边界区位及公铁水联运优势，将成为湘北鄂南区域物资集散、中转分拨的核心平台，辐射周边5个县市、服务人口超150万，年度中转分拨需求超220万吨，强化华容县在长江经济带、洞庭湖生态经济区的物流枢纽地位。

促进区域产业协同：项目运营将加强华容县与岳阳、长沙、武汉、荆州等周边城市的物流合作，推动区域内农产品、工业

物资、商贸流通资源高效流转，助力形成“优势互补、协同发展”的区域产业格局，服务国家区域协调发展战略。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目经华容县发展和改革局立项审批，批复文件《关于岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）可行性研究报告的批复》（华发改投审〔2026〕25号）。

2.前期工作开展情况

目前项目已取得华容县住房和城乡建设局文件《关于岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）初步设计的批复》（华建复〔2026〕03号）；华容县发展和改革局文件《关于岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）概算总投资的批复》（华发改概审〔2026〕5号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求10,000.00万元、本年度专项债券资金需求10,000.00万元在合理范围内。

（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《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010，2015年版）及《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）的规定，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：

项目绩效指标表

项目名称	岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）				
主管部门及其编码	华容县铁路发展有限公司				
项目实施单位	华容县铁路发展有限公司	项目负责人		联系电话	
项目资金（万元）	资金总额：19,183.67				
	一、政府专项债券资金：10,000.00				

<table>
<tr><td></td><td colspan="5">二、其他资金：9,183.67</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td>项目实施内容</td><td colspan="2">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td>建设施工</td><td colspan="2">2026 年 10 月</td><td colspan="2">2028 年 9 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">1 栋 2F 农产品冷链及气调保鲜中心 11500.00 ㎡；1 栋 2F 电商供应链中心 23800.00 ㎡，1 栋 2F 城乡统仓共配中心 10800.00 ㎡；1 栋 1F 综合物流配送及中转中心 6500.00 ㎡；1 栋 4F 智慧物流指挥调度中心 7800.00 ㎡；1 栋 5F 配套用房 6400.00 ㎡；1 栋 1F 设备用房 600.00 ㎡；停车场 9210.00 ㎡、充电桩 140 座以及项目所需的设备及室外配套道路、管网等。</td></tr>
<tr><td rowspan="20">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="10">产出指标</td><td rowspan="8">数量指标</td><td>冷链及气调保鲜中心</td><td>㎡</td><td>11500.00</td></tr>
<tr><td>电商供应链中心</td><td>㎡</td><td>23800.00</td></tr>
<tr><td>城乡统仓共配中心</td><td>㎡</td><td>10800.00</td></tr>
<tr><td>综合物流配送及中转中心</td><td>㎡</td><td>6500.00</td></tr>
<tr><td>智慧物流指挥调度中心</td><td>㎡</td><td>7800.00</td></tr>
<tr><td>配套用房</td><td>㎡</td><td>6400.00</td></tr>
<tr><td>设备用房</td><td>㎡</td><td>600.00</td></tr>
<tr><td>停车场</td><td>㎡</td><td>9210.00</td></tr>
<tr><td>充电桩</td><td>座</td><td>40</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>工程质量合格率</td><td>%</td><td>100</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>项目建设期</td><td>24 个月</td><td>≦24 个月</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目投资概算</td><td>19,183.67 万元</td><td>≦指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="5">效益指标</td><td rowspan="2">经济效益指标</td><td>经营期总收入</td><td>21,401.55 万元</td><td>≧指标值</td></tr>
<tr><td>经营期净收益</td><td>16,381.47 万元</td><td>≧指标值</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td colspan="3">改善城市供水，区域文化宣传得到提升，城市基础设施建设得到完善</td></tr>
<tr><td>生态效益指标</td><td colspan="3">城市整体形象得到提升</td></tr>
<tr><td>可持续影响指标</td><td>项目公众支持率</td><td>%</td><td>≧90%</td></tr>
<tr><td>社会公众或服务对象满意度指标</td><td>综合满意度</td><td>%</td><td>≧90%</td></tr>
</table>

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1.《湖南省建设工程计价办法》（湘建价（2020）56号）。

2.《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》(湘建价(2020)56号）。

3.《基本建设项目建设成本管理规定的通知》(财建〔2016〕504号）。

4、《关于印发<湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则>的通知》（湘监协〔2016〕2号）。

5、《国家计委关于印发建设项目前期工程咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）。;

6、《工程勘察设计收费标准》（计价格〔2002〕10号）。

7、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）。

8、《关于我省公共资源交易服务费有关问题的通知》（湘发改价服〔2016〕147号文）。

9、《湖南省招标代理服务收费标准》（湘招协〔2015〕6号）。

10、《湖南省建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协〔2016〕25号）。

11、《关于重新发布施工图审查服务收费标准的通知》(湘发改价服〔2015〕861号文）。

概算总投资详细情况如下:

项目总概算表

岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）
概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备注
	概算总投资			19183.67	
一	建筑安装工程费用	万元		15574.21	
1	农产品冷链及气调保鲜中心	项	1	2660.24	
2	电商供应链中心	项	1	4081.11	
3	城乡统仓共配中心	项	1	1851.93	
4	综合物流配送及中转中心	项	1	1114.59	
5	智慧物流指挥调度中心	项	1	1493.12	
6	配套用房	项	1	1097.44	
7	设备用房	项	1	85.50	
8	智慧物流配套设施	项	1	1396.50	
9	室外工程	项	1	1793.80	
二	工程建设其他费用	万元		2172.80	
1	土地使用费	项	1	1013.86	
2	建设单位管理费	项	1	184.59	
3	可行性研究报告编制费	项	1	27.64	
4	勘察费	项	1	31.15	
5	初步设计费	项	1	129.84	
6	施工图设计费	项	1	194.76	
7	施工图审查费	项	1	12.13	
8	监理费	项	1	256.27	
9	概算编制费	项	1	8.52	
10	概算审查费	项	1	11.04	
11	预算编制费	项	1	27.82	
12	预算审核费	项	1	20.30	
13	结算审核费	项	1	47.60	

14	招标代理费	项	1	54.44	
15	工程保险费	项	1	46.72	
16	检测费	项	1	77.87	
17	环境影响咨询服务费	项	1	12.66	
18	劳动安全卫生评审费	项	1	15.57	
三	预备费	万元		836.66	
四	建设期利息	万元		600.00	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

岳阳市华容县田家湖物流中心项目(一期)总投资19,183.67万元，2026年投入金额6,000.00万元，分年投资计划详见下表:

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026年	2027年	2028年
岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）	19,183.67	6,000.00	12,000.00	1,183.67

2026年度，岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）分月投资计划具体如下表所示:

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	1月	2月	3月	4月	5月	6月
岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）	投资金额	-	-	-	-	-	-
	专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表

项目名称	总投资金额	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）	投资金额	-	-	-	2,000	1,800	2,200	6,000
	专项债券金额	-	-	-	1,500	1,500	2,000	5,000

（二）资金筹措方案

岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）的资金来源主要为资本金9,183.67万元，申请政府专项债券10,000.00万元，项目总投资19,183.67万元。其中：用于项目支出的资本金9,183.67万元，占总投资的47.87%，拟申请发行政府专项债券资金10,000.0万元，本次拟申请发行5,000.00万元，未来拟继续申请发行5,000.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）	19,183.67	9,183.67	-	5,000.00	-	5,000.00	-	-	15年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为冷库出租收入、仓库出租收

入、配套用房出租收入、停车服务费收入和充电桩服务收入。

1、冷库出租收入

本项目冷库建筑面积共 11500.00 ㎡，参照 58 同城目前周边地区同类型冷库出租价格，计算得到冷库租赁为 30-60 元/㎡·月，按谨慎性原则，本项目新建冷库租赁价格定价为 28 元/㎡·月，出租价格每三年上涨 5%，出租率第一年为 60%，第二年为 70%，第三年及以后为 75%。

根据《中国园区租赁行业市场调研》："2015 年-2018 年，园区的平均租金增长率在 6%-9%，园区的出租率在 90%左右"（来源：https：//www.sohu.com/a/360188340_120245260）。

参考项目租赁价格表

位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源
岳阳县城区	冷库	400	24000	60.00	58 同城
	 查询网址； https://yy.58.com/fangchan/82063953816541x.shtml?prd=jbX%2BB%2Fxw7AvYVas36M0XO3Yc8BwJRkveQfdX%2Fmcyys8%3D&houseId=39043434				

位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源
	44481039&urlParamsMap=A0CE7DF2CE8EFA29E1DE3A9C19F97B9C53EDA1E92E93FED9E95EA2A7A267EC64841B0020A20BF3B74303979D9D572A8B74886713BD30CF25678314759A89E26F67CD5AA7B6ADA1ED32F6BB5BBD2A9A7817958947CDAEE518A99B1675B3ADABA5F836C0674BBF9B2F&gpos=2&positionType=commoninfo&key=%E5%86%B7%E5%BA%93&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLlhrflupMiLCJ2YWwiOiLlhrflupMifV19&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0&list_type=main&PGTID=0d305770-0033-5b6b-d5f9-052523e5c777&ClickID=5					
岳阳南湖新区	冷库	30	1200	39.9	58 同城
	 查询网址; https://yy.58.com/fangchan/82472068685405x.shtml?prd=BibWp3%2BaVOyQaVlAQASh%2FQ%3D%3D&houseId=3956582147710984&urlParamsMap=A6E95B5729E3977D1495FFB047001E06FE2F4784646512FD800F5A620092299763FBAA73E1CCC88FA0A550DEDC237E57A3A7AE11A8753851C31730DC6171406F18667F0844FB8EC39ABCA46029B3F2A72F3F2F6AE52A0A305F85AB47B8F730CFE5C51A5E15545AAD&gpos=1&positionType=commoninfo&key=%E5%86%B7%E5%BA%93&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLlhrflupMiLCJ2YWwiOiLlhrflupMifV19&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0&list_type=main&PGTID=0d305770-0033-5cf0-d9d6-c55d2c11d27b&ClickID=8				
衡阳市祁东县	冷库	50000	1500000	30	仓小二
					

位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源
	查询网址；https://hy.cangxiaoer.com/cangku/67aebbcc52e4e451bc23d0d4				

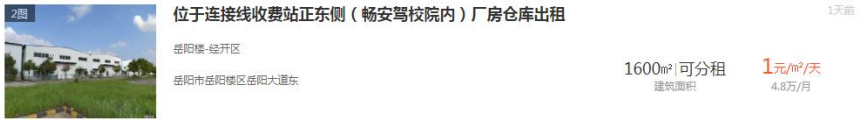
2、仓库出租收入

本项目仓库建筑面积共 48900.00 ㎡，参照 58 同城目前周边地区同类型仓库出租价格，计算得到仓库租赁为 15-30 元/㎡·月，按谨慎性原则，本项目新建仓库租赁价格定价为 15 元/㎡·月，出租价格每三年上涨 5%，出租率第一年为 60%，第二年为 70%，第三年及以后为 75%。

根据《中国园区租赁行业市场调研》："2015 年-2018 年，园区的平均租金增长率在 6%-9%，园区的出租率在 90%左右"（来源：https: //www.sohu.com/a/360188340_120245260）。

参考项目租赁价格表

位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源
岳阳经开区	厂房与仓库	600	11700	19.5	58 同城

位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源
	 查询网址; https://yy.58.com/fangchan/82210106994652x.shtml?prd=UoqMLn2ZRYItxrhHsBXHeI07jgGVO%2BwOJIo6TSNzt1qSVDwMwQ34KbCmUzZ183CY&houseId=3923051051245569&urlParamsMap=57D9C870583F0802AD590367D55008663558F77759B8E6E5A48A428CD21C6C77F09FAFB615896F40795395B84A9CCB531EE3EAFBDF4CB655DD5424F8E8E9585A4BD75FBDBF9EF47899613EA9E69BB47819A191C12A06905295363DB46BDCF7A7249D84FE9B6D7754761DC0C710D27843&gpos=94&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d30576d-0019-eff4-f578-365fd8f32d79&ClickID=46				
岳阳楼区岳阳大道	仓库	1600	48000	30	58 同城
	 查询网址; https://yy.58.com/fangchan/58149594814998x.shtml?utm_source=sem-360-pc&spm=u-2few826hy988m2wxeg.2few8w84cwgt4eurg.kd_64682905627.cr_12187753528.cd_d6dc9175b6a2794a.ac_3474570630&prd=5An10ULv3CVm			

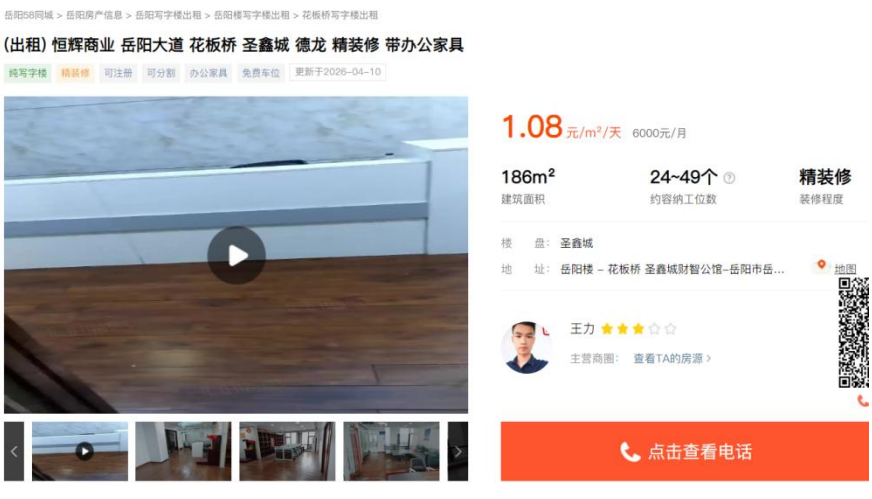
位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源
	TnBXhOGk6g%3D%3D&houseId=3521106452160512&urlParamsMap=D1EC47CDAE427C5C8C62322ABF0EA2B7DD618D29E6A7347788B4A04421A5352143027744353 89DB994F1908AE1637AD3C3D29877A996CC2BAD53F3D0832851F63F4A0BF1E4DB41577A5BADC970B85A7D8CD3E428CE25D00DB3304A7782F5B086AE54DAC045D47987&gpos=49&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuWys-mYs-alvCIsInZhbCI6Inl1ZXlhbmdsb3UifV19&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d305770-0033-5b3d-7fdb-2fadddc5c3da&ClickID=27				
岳阳经开区	仓库	2000	30000	15	58 同城
	 查询网址; https://yy.58.com/fangchan/56104254763671x.shtml?prd=UoqMLn2ZRYItxrhHsBXHeI07jgGVO%2BwOJIo6TSNzt1qwIsYj8RGEJQ7hCSz%2Bxof7&houseId=3259302925574154&urlParamsMap=57D9C870583F0802AD590367D55008663558F77759B8E6E5A48A428CD21C6C77F09FAFB615896F402E7D03F75BBC2780710A2B67185E9D145B3D2E49AAA9621CA843BFB7237F3404116303953394006FDA0A49013EACFFF72FF89C4BD9FDAE84F6417FD92D825D8B07B5F681EDAB500F&gpos=3&positionType=houserecom				

位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源
	mendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d30576d-0019-e964-2a8f-40ff13e99ada&ClickID=8				

3、配套用房出租收入

本项目配套用房建筑面积共 6400 ㎡，参照 58 同城目前岳阳市及华容县周边地区同类型配套用房出租价格，计算得到配套用房租赁为 14-32 元/㎡·月，按谨慎性原则，本项目新建配套用房租赁价格定价为 11 元/㎡·月，出租价格每三年上涨 5%，出租率第一年为 60%，第二年为 70%，第三年及以后为 75%。

参考项目租赁价格表

位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源
岳阳经开区	办公	186	6026	32.4	58 同城
					

位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源
	查询网址；【12 图】恒辉商业岳阳大道花板桥圣鑫城德龙精装修带办公家具，岳阳岳阳楼花板桥圣鑫城写字楼出租－岳阳 58 同城 https://yy.58.com/zhaozu/85052604402651x.shtml?prd=NExpaRDI1s%2FmwexBU5vcFAZpuhq441jhjHPL%2FnFInDc%3D&houseId=4286890719501314&urlParamsMap=293BB8D62C52451AD2CEB05F473ACE4459EA05D4C41FB76BFB7C0FF005BD0189959206B73CB5952B523E31E757B1F9F148157D62EA5CC24ECBE6A81478A5774AB36FBD28A35CFF8B64C347254A3C7643E023D5DE75BFCAA456D1A2C98C6A4DC0310EA09C7EC6B9EB59156F0B6AA534737D0F60F105B1715BBE0F506CBB6C272A947BA85B58F124BDD3932DA2C2BF5067D69528E29C61C1282005C604152072A310382BA924E1442D0F7A3C3B0691F561&legourl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3DszqOXi3draOWUvYfXh66ULGds19dnjNzPWTYPjTzPWNQXaO1pZwVUT7bsyR-PywWmW03sHFWPWDVPj93Pzd6PH7bsyPBujbvuW0zn1N1rTDLn1n1PWmOrjTQPHNQrEDKPjc3PW9Onj0QrHNknHnQPTDOnjTkTHbknjTKnikznTD3nWDKnH0LPWcQPWm1PHELPkDQTHN3sRKjsXykbXpgCrXebSpXMrprJrBPbTDQTHDKTiYQTEDznjEznjmvPjmOrHnOrHN1PWmYTHmKTHDKnj0Yn1EznHnVPvmYnzYYmycvsH--m1mVnjEzrjTkn1D1mhm3THckPjckPWmYP1TkPjbknjbvPWEKnWTYnWTvPWELnjTQrHmYrHN1P9DKTEDKTiYKTEDKHdPV0hbzuYC3wHwA0j62ybw1uAdKu1YqTHDQra3zPj98nH9QsWDOPTDkTHTKTHD_nHEKXLYKnHTkn1EKnHTknWnQrTDQmW93uhc1rid-nWI-sHwBuHbVmHbLPBYQuH-bP17-PjmLrymKTHTKTEDkTH9znik3nWc_n10kPHNKnE78IyQ_TyNYrADzm1EQuj-BuHTzPvm&referinfo=false&utm_source=&spm=&positionType=legojingxuanhouse&lgtid_shangyetie=1b88fb39-e27e-4be9-a976-1e9d71e4679f&from=pc_sydc_recommend%40noresult&filterJson=e30&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-e926-3b76-e3105f51f262&ClickID=21				
岳阳经开区	办公	245	3500	14.4	58 同城

位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源
	 查询网址；【7 图】恒辉商业王家河金威广场湘沪湘城精装修带办公家具，岳阳岳阳楼经开区湘沪湘城写字楼出租 - 岳阳 58 同城 https://yy.58.com/zhaozu/85042414557789x.shtml?prd=NExpaRDI1s%2FmwexBU5vcFG7dJpjYj%2FPHst8LfcRCszE%3D&houseId=4285586419343374&urlParamsMap=293BB8D62C52451AD2CEB05F473ACE4459EA05D4C41FB76BFB7C0FF005BD0189959206B73CB5952B1E3DC09F75FC4F664EA4F12A97122C2EA03C48F7DF4CF9A0F83B4CE896116045C77DABF6A0EF5198B9405AD152E602BBB0E99049D07E4EEB372BF6DDB59068B2&positionType=commoninfo&from=pc_sydc_recommend%40noresult&filterJson=e30&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-e959-4a9e-ee87bfb17520&ClickID=34				
岳阳经开区	办公	600	10080	16.8	58 同城

位置	类别	建筑面积㎡	月租金（元）	折合月租金（元/㎡）	来源
	 查询网址；【10 图】恒辉商业八字门东城港湾南翔万商居然之家美业会所直播传媒，岳阳岳阳楼经开区写字楼出租 - 岳阳 58 同城 https://yy.58.com/zhaozu/56380431449386x.shtml?prd=NExpaRDI1s%2FmwexBU5vcFPbpkSAa0zBtWgSBinMqnLs%3D&houseId=3294653541377036&urlParamsMap=293BB8D62C52451AD2CEB05F473ACE4459EA05D4C41FB76BFB7C0FF005BD0189959206B73CB5952B1E3DC09F75FC4F664EA4F12A97122C2EA03C48F7DF4CF9A0F83B4CE896116045C77DABF6A0EF5198B9405AD152E602BB26C395B453F8A86B94EA6FE17A366708&positionType=commoninfo&from=pc_sydc_recommend%40noresult&filterJson=e30&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-e45f-84dd-5e131e8550ab&ClickID=20				

4、停车服务费收入

本项目可收费停车位 210 个，根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价调〔2019〕217 号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2020〕801 号），单价不能超过 10.00 元/次。

3、国家机关、社会团体及其他公益、公用事业单位（不含公立医院）机动车停放服务最高收费标准

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

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，停车位日综合收费为20.81元，按照谨慎性原则，本项目停车位日综合收费为15元，年均营业天数按360天计算。本项目使用率第一年60%，第二年70%、第三年及以后按80%测算，暂不考虑价格增长。

停车场停车收费情况表

白天时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h以内	5	10%	1	0.5
2	0.5—1h	5	5%	1	0.25
3	1—1.5h	10	5%	1	0.5
4	1.5—2h	10	13%	1	1.3
5	2—2.5h	15	15%	1	2.25
6	2.5—3h	15	27%	1	4.05
7	3h以上	20	25%	1	5
小计			100%		13.85
夜晚时段		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	0.5h以内	2	2%	1	0.04
2	0.5—1h	2	3%	1	0.06

3	1—1.5h	4	5%	1	0.2
4	1.5—2h	4	10%	1	0.4
5	2—2.5h	6	14%	1	0.84
6	2.5—3h	6	13%	1	0.78
7	3—3.5h	8	13%	1	1.04
8	3.5—4h	8	20%	1	1.6
9	4h 以上	10	20%	1	2
小计			100%		6.96
合计					20.81

5、充电桩充电服务收入

本项目共建设 140 个充电车位项目。电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取。

充电桩耗电电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

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

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

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

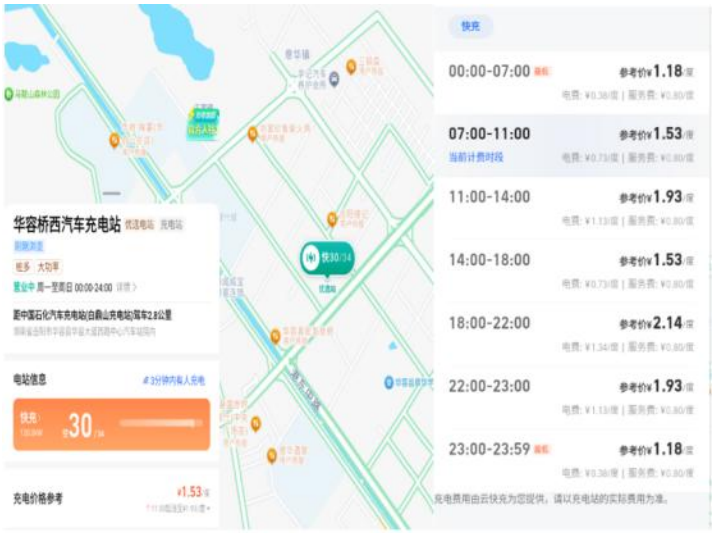
（一）、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行，各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

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

本项目定价参考华容及周边地区同类项目收费，调查其他项目收费如下：

附近充电桩充电服务费调查表

序号	名称	单位	参考单价	位置
1	华容桥西汽车充电站	元/度	0.8	华容大道西路中心汽车站院内
2	华容桥西汽车充电站	元/度	0.8	章华镇桥东路285号华泰小区北院内
3	镇华-华容服务区南区充电站	元/度	0.8	杭瑞高速镇华-华容服务区南区
4	本项目	元/度	0.8	岳阳市华容县
附：询价信息截图				来源

序号	名称	单位	参考单价	位置
				高德地图
				高德地图
				高德地图

本项目按 0.7 元/千瓦时测算，120kW 直流双枪充电桩每天使用 2 小时，故充电桩价格 0.6 元/千瓦时*120kW*2 小时=144 元/天。

根据中国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022 年和 2023 年直流公用桩平均桩数利用率分别为 65.1%和 66.5%，平均周转率为 4.3 次和 4.1 次。

服务效能指标	直流公用桩		交流公用桩	
	2023年	2022年	2023年	2022年
平均时间利用率	13.1%	14.0%	6.7%	5.2%
平均桩数利用率	66.5%	65.1%	28.3%	21.0%
平均周转率	4.1	4.3	0.6	0.5
平均充电时长（分钟）	46.9	47.3	158.5	169.0

本项目定价参考岳阳及周边地区同类项目收费，本项目使用率按第一年 30%，第二年 40%、第三年 50%、第四年及以后按 55%测算，暂不考虑价格增长。

测算项目运营期收入明细如下表:

单位：万元

年度	冷库出租收入	仓库出租收入	配套用房出租收入	停车服务费收入	充电桩充电服务收入	合计
2028年	57.96	132.03	12.67	17.01	54.43	274.10
2029年	270.48	616.14	59.14	79.38	290.30	1,315.44
2030年	289.80	660.15	63.36	90.72	362.88	1,466.91
2031年	304.29	693.16	66.53	90.72	399.17	1,553.87
2032年	304.29	693.16	66.53	90.72	399.17	1,553.87
2033年	304.29	693.16	66.53	90.72	399.17	1,553.87
2034年	319.50	727.82	69.85	90.72	399.17	1,607.06
2035年	319.50	727.82	69.85	90.72	399.17	1,607.06
2036年	319.50	727.82	69.85	90.72	399.17	1,607.06

2037年	335.48	764.21	73.35	90.72	399.17	1,662.93
2038年	335.48	764.21	73.35	90.72	399.17	1,662.93
2039年	335.48	764.21	73.35	90.72	399.17	1,662.93
2040年	352.25	802.42	77.01	90.72	399.17	1,721.57
2041年	352.25	802.42	77.01	90.72	399.17	1,721.57
2042年	88.06	200.60	19.25	22.68	99.79	430.38
合计	**4,288.61**	**9,769.33**	**937.63**	**1,207.71**	**5,198.27**	**21,401.55**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本为外购燃料及动力费、工资及福利费、维护修理费、管理费用及其他费用、税金及附加。具体情况如下:

1、外购燃料及动力费

本项目外购燃料和动力费主要为水费和电费。项目正常经营年年用电耗量为 14.85 万千瓦时，年用水耗量为 2.04 万吨，按水单价 3.95 元/吨、电价 0.6437 元/kWh 计算。

项目用电一览表

序号	类型	数量（㎡）	功率（W/㎡）	年运行时间（h）	需要系数	年总耗电量（万 kwh/a）
1	建筑面积	10110	10	2400	0.6	14.56
2	不可预计损耗	按总负荷的 2%计				0.29
3	合计					14.85

项目用水一览表

序号	用水名称	单位	规模	用水指标	用水时间（d、次）	年用水量（万 t）
1	建筑面积	㎡	10110	5L/天	365	1.85
小计						1.85
2	不可预见用水		10%			0.19
合计						2.04

临湘市城区自来水供水价格调整后标准表

单位：元/立方米

项目 / 水价类型		水价（含原水费）	污水处理费	水资源费	合计	生活垃圾处理费
一、居民生活用水	一阶梯（15立方米以下）	2.05	0.80	0.02	2.87	城镇居民用户按月用水量30立方米以下征收9.5元/户的城市生活垃圾处理费，超过30立方米按0.3元/立方米的标准征收；非居民用水户按用水量0.30元/立方米标准征收城市生活垃圾处理费。
	二阶梯（16至25立方米）	3.08	0.80	0.02	3.90	
	三阶梯（25立方米以上）	6.15	0.80	0.02	6.97	
二、非居民生活用水	行政事业性用水	3.08	0.85	0.02	3.95	
	工业生产用水					
	经营服务性用水					
三、特种行业用水		8.2	0.85	0.02	9.07	

湖南省电网销售电价表

用电分类	销售电价（元/千瓦时）					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.105分钱、农网改造还贷资金2分钱。
2、上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他用电1.9分钱。
3、上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。

2、工资及福利费

本项目预计新增定编定员 14 人，根据《岳阳统计数据集（2024 年-2025 年）》，租赁和商务服务业（非私营）平均工资为 6.79 万元/年，本项目按 7 万元/年计算，基于谨慎性原则，考虑经济增长和物价上涨情况，工资每五年上涨 3%。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	**82447**	**87895**	**56321**	**83867**	**55613**
（一）农、林、牧、渔业	59901	60178	34993	59966	49346
（二）采矿业	81050	81120	84488	81266	25041
（三）制造业	86877	87203	89115	87313	40881
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	94325	95716	54027	94363	86550
（五）建筑业	65085	69464	61297	67345	56207
（六）批发和零售业	62218	62580	47979	62300	57590
（七）交通运输、仓储和邮政业	77249	78333	75614	78111	46734
（八）住宿和餐饮业	49416	48480	55477	49162	53987
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	120882	119220	100627	118195	143591
（十）金融业	81243	81527	54270	81445	55698
（十一）房地产业	68214	69567	50560	68218	67989
（十二）租赁和商务服务业	67939	70256	47116	68188	48122
（十三）科学研究和技术服务业	79886	81466	52131	80468	41667
（十四）水利、环境和公共设施管理业	62377	77713	37423	65610	33583
（十五）居民服务、修理和其他服务业	52685	53239	41715	52635	61677
（十六）教育	86568	92551	36052	87771	33493
（十七）卫生和社会工作	109001	122086	66929	110564	56896

3、维护修理费

维护修理费主要为项目维护、维修及保养成本，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及《项目可行性研究报告编制指南》（2023），结合项目性质及运行特点，并参考同类型的案例，本项目按照折旧费用的 10%计算。

本项目取值	参照依据

维护修理费为固定资产折旧额的 10%	1.参考行业修理费为固定资产原值的 1%—5%; 2.按折旧额的 5%—25%计提;

4、运营管理费

参照《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》和《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，结合项目性质及运行特点，并参考同类型的案例，本项目管理费用按营收的 3%测算。

本项目取值	参照依据
运营管理费为收入的 3%	1.按收入的 1%—5%计提

5、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的规定，本项目冷库出租收入、仓库出租收入、配套用房出租收入、停车服务费收入按 9%计算增值税，充电桩充电服务收入按 13%计算增值税；城市维护建设税按增值税的 5%计算，教育费附加按增值税的 5%（含 2%的地方教育费附加）计算，房产税税率按 12%计算。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	维护修理费	运营管理费	税金及附加	合计
2028 年	4.40	24.50	11.39	8.22	22.31	70.82
2029 年	17.62	98.00	45.56	39.46	104.12	304.76
2030 年	17.62	98.00	45.56	44.01	111.56	316.75
2031 年	17.62	98.00	45.56	46.62	117.14	324.94
2032 年	17.62	98.00	45.56	46.62	117.14	324.94

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	维护修理费	运营管理费	税金及附加	合计
2033 年	17.62	100.94	45.56	46.62	117.14	327.88
2034 年	17.62	100.94	45.56	48.21	122.99	335.32
2035 年	17.62	100.94	45.56	48.21	122.99	335.32
2036 年	17.62	100.94	45.56	48.21	122.99	335.32
2037 年	17.62	100.94	45.56	49.89	129.14	343.15
2038 年	17.62	103.97	45.56	49.89	129.14	346.18
2039 年	17.62	103.97	45.56	49.89	267.83	484.87
2040 年	17.62	103.97	45.56	51.65	301.13	519.93
2041 年	17.62	103.97	45.56	51.65	301.13	519.93
2042 年	4.40	25.99	11.39	12.91	75.28	129.97
合计	**237.86**	**1,363.07**	**615.06**	**642.06**	**2,162.03**	**5,020.08**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）预期总收入21,401.55万元，预期运营成本5,020.08万元，项目净收益16,381.47万元。

（二）项目融资还本付息情况

岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）拟发行专项债券10,000.00万元，本次拟发行专项债券5,000.00万元，未来拟发行专项债券5,000.00万元。根据2026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，预测利率为2.35%，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。

岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）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

项目名称	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
岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）	2026.10	-	5,000.00	-	5,000.00	-	-
	2027.03	5,000.00	5,000.00	-	10,000.00	-	-
	2027.04	10,000.00	-	-	10,000.00	58.75	58.75
	2027.09	10,000.00	-	-	10,000.00	58.75	58.75
	2027.10	10,000.00	-	-	10,000.00	58.75	58.75
	2028	10,000.00	-	-	10,000.00	235.00	235.00
	2029	10,000.00	-	-	10,000.00	235.00	235.00
	2030	10,000.00	-	-	10,000.00	235.00	235.00
	2031	10,000.00	-	-	10,000.00	235.00	235.00

	2032	10,000.00	-	-	10,000.00	235.00	235.00
	2033	10,000.00	-	-	10,000.00	235.00	235.00
	2034	10,000.00	-	-	10,000.00	235.00	235.00
	2035	10,000.00	-	-	10,000.00	235.00	235.00
	2036	10,000.00	-	-	10,000.00	235.00	235.00
	2037	10,000.00	-	-	10,000.00	235.00	235.00
	2038	10,000.00	-	-	10,000.00	235.00	235.00
	2039	10,000.00	-	-	10,000.00	235.00	235.00
	2040	10,000.00	-	-	10,000.00	235.00	235.00
	2041.03	10,000.00	-	-	10,000.00	58.75	58.75
	2041.04	10,000.00	-	-	10,000.00	58.75	58.75
	2041.09	10,000.00	-	-	10,000.00	58.75	58.75
	2041.10	10,000.00	-	5,000.00	5,000.00	58.75	5,058.75
	2042.03	5,000.00	-	5,000.00	-	58.75	5,058.75
	合计	**-**	**10,000.00**	**10,000.00**	**-**	**3,525.00**	**13,525.00**

（三）项目融资平衡情况

岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）偿债资金来源为冷库出租收入、仓库出租收入、配套用房出租收入、停车服务费收入和充电桩服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 16,381.47 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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
岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）	16,381.47	10,000.00	13,525.00	1.21

项目融资平衡情况已经通过北湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（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:

单因素敏感分析	-10%	0	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.21	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.21	1.17

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

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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:

现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			2026年10-12月	2027年1-12月	2028年1-9月	2028年10-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	**现金流入**	**40,585.22**	**6,000.00**	**12,000.00**	**1,183.67**	**274.10**	**1,315.44**	**1,466.91**	**1,553.87**	**1,553.87**	**1,553.87**
1	资本金流入	9,183.67	1,000.00	7,000.00	1,183.67						
2	融资资金流入	10,000.00	5,000.00	5,000.00							
3	运营期现金流入	21,401.55				274.10	1,315.44	1,466.91	1,553.87	1,553.87	1,553.87
二	**现金流出**	**37,521.75**	**6,000.00**	**12,000.00**	**1,183.67**	**248.57**	**541.76**	**553.75**	**561.94**	**561.94**	**564.88**
1	建设期资金流出	18,946.67	6,000.00	11,822.25	1,124.42						
2	运营期资金流出	5,020.08				70.82	304.76	316.75	324.94	324.94	327.88
3	融资还本付息	13,525.00		177.75	59.25	177.75	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00
三	**现金净流量**	**3,063.47**				**25.53**	**773.68**	**913.16**	**991.93**	**991.93**	**988.99**
四	**期末累计现金结存**					**25.53**	**799.21**	**1,712.37**	**2,704.30**	**3,696.23**	**4,685.22**

续上表:

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**
一	**现金流入**	**1,607.06**	**1,607.06**	**1,607.06**	**1,662.93**	**1,662.93**	**1,662.93**	**1,721.57**	**1,721.57**	**430.38**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	1,607.06	1,607.06	1,607.06	1,662.93	1,662.93	1,662.93	1,721.57	1,721.57	430.38
二	**现金流出**	**570.32**	**570.32**	**570.32**	**578.15**	**581.18**	**719.87**	**754.93**	**5,754.93**	**5,188.72**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	335.32	335.32	335.32	343.15	346.18	484.87	519.93	519.93	129.97
3	融资还本付息	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	5,235.00	5,058.75
三	**现金净流量**	**1,036.74**	**1,036.74**	**1,036.74**	**1,084.78**	**1,081.75**	**943.06**	**966.64**	**-4,033.36**	**-4,758.34**
四	**期末累计现金结存**	**5,733.46**	**6,770.20**	**7,806.94**	**8,891.72**	**9,973.47**	**10,916.53**	**11,883.17**	**7,849.81**	**3,091.47**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具

体表现为项目营业收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金使用绩效，从源头上遏制成本超支

风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，

组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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、相关部门职责

本项目主管部门是华容县国有资产管理中心，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是华容县铁路发展有限公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是华容县铁路发展有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《岳阳市华容县田家湖物流中心项目（一期）预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

华容县财政局

华容县国有资产管理中心

2026 年 10 月 16 日

2026年湖南省政府专项债券
湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目
融资平衡方案

湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目拟发行2026年湖南省政府专项债券1,400.00万元，具体信息如下：

项目名称：	湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	4,623.30万元
本次发行金额：	1,400.00万元
专项债券总需求：	1,400.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	临湘市水利局
项目申请单位：	临湘市水利局
资产持有单位：	临湘市水利局

一、项目概况

（一）区域介绍

临湘地处湖南省东北边陲，素称“湘北门户”。地理位置为东经 113º15'-113º45'，北纬 29º10'-29º52'，市境南北纵长 72.5km，东西宽 31.6 公里，总面积 1760 平方公里。临湘具有独特的交通区位优势，可以概括为“一江环绕，两省交界，五线穿境”，一江环绕即长江黄金水道依境东流 38km，沿江有儒溪、新洲脑、叶家墩等 10 多处渡口。两省交界即地处湖南、湖北两省交界处，与湖北的赤壁、通城、监利、通山、崇阳、洪湖毗邻。五线穿境即京港澳高速公路、杭瑞高速公路、临湖公路、武广高铁、京广铁路穿境而过，优越的地理区位和交通条件，使临湘历来为商贾云集和兵家必争之地。

临湘市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（GDP）	343.94	364.85	384.70
城乡居民人均可支配收入（元）	39,298.07	41,004.00	42661
一般预算收入	10.34	11.04	11.59
政府性基金收入	21.11	9.60	16.12
其中：国有土地出让收入	6.88	-	1.35
政府性基金支出	24.66	17.02	21.34
其中：国有土地出让支出	-	-	1.26

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及临湘市财政局提供

（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	批复文件
湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目	1.总投资：4,623.30 万元；2.项目地点：临湘市黄盖镇；3.建设期：2026年4月-2026年12月。	灌区设计灌溉面积3.70万亩，新增灌溉面积0.37万亩，改善灌溉面积2.86万亩。主要建设内容：1、泵站工程：拆除重建泵站2座，新建泵站1座；2、渠道工程：衬砌渠道6条总长7.44km，渠顶道路修建共8.50km;3、渠系建筑物工程：改造渠系及附属建筑物15处；4、用水量测及灌区信息化；5、配套水利项目标识牌4处，设置安全指示牌9处。	1.《关于湖南省临湘市黄盖垸内境灌区续建配套与节水改造（2024年）项目可行性研究报告的批复》（临发改审〔2023〕366号） 2.《关于湖南省临湘市黄盖垸内境灌区续建配套与节水改造（2024年）项目实施方案的批复》（岳市水利函〔2023〕103号） 3.《关于湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造（2024年）项目概算总投资的批复》临发改审〔2024〕345号。

湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目已经通过湖南人和人（岳阳）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

黄盖垸境内灌区现有泵站及渠道工程多建于上世纪，受当时技术条件限制，泵站装置效率低、设备老化失修、可靠性差，整体技术水平已无法适应现代水利要求。加之灌区运行多年，机组性能下降、能耗上升，水工建筑物存在结构破损、渗漏及安全隐患，导致灌溉保证率不足，水资源浪费严重，排涝能力减弱，已不能适应灌区农业产业结构调整和区域经济发展的实际需求。根据现状评估，灌区泵站及骨干工程安全类别综合评定为三类工程，亟须更新改造。

通过本项目的实施，将有效提升灌区灌溉水利用系数，减少

输水损失，实现节水增效。项目完成后，可恢复和新增灌溉面积0.37万亩，改善灌溉面积2.86万亩，设计灌溉面积稳定达到3.70万亩。预计灌区粮食作物年均增产效益显著，同时泵站装置效率提高，能耗显著下降，年节电效益可观。渠顶道路修建和信息化建设将改善灌区运行管理条件，降低运维成本，减少因水毁或设施故障造成的农业损失。此外，排涝能力的提升可有效抵御洪涝灾害，保障灌区农业生产安全和农民收入稳定。综合评估，项目经济效益主要包括：灌溉增产效益、节水效益、节能降耗效益、排涝减灾效益及运行管理成本节约效益，经济内部收益率满足行业标准，投资回收期合理，对促进临湘市黄盖垸境内灌区农业持续增产、农民增收和区域经济高质量发展具有显著的经济意义。

（二）社会效益分析

本项目属于水利项目，其服务主体为广大人民群众，具有消费的非排他性和受众社会公众性，符合公益性项目的基本特征。本项目的建设将大幅度地消减由污水造成的水资源污染，有利于保护城区水体水质及其他当地水资源，环境效益明显。将为创建优美、舒适、健康、清洁、自然和谐的环境起到积极作用，从而有利于保障人民身体健康，提高人民生活质量。

按照水利部“计量到斗、收费到户”要求，现有量测水设施的建设规模还不到需求的10%，实施农业水价综合改革、实行最严格的水资源管理制度基础不牢。水是影响生态环境的重要因素，

美丽乡村建设、乡村振兴战略都需要灌区水环境的改善。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目已取得临湘市发展和改革局下发的《关于湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024 年)项目可行性研究报告的批复》临发改审〔2023〕366 号。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，已取得批复文件情况如下:《关于湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024 年)项目概算总投资的批复》临发改审〔2024〕345 号、《关于湖南省临湘市黄盖垸内境灌区续建配套与节水改造(2024 年)项目实施方案的批复》岳市水利函〔2023〕103 号。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求 1,400.00 万元、本年度专项债券资金需求 1,400.00 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：

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">灌区设计灌溉面积3.70万亩，新增灌溉面积0.37万亩，改善灌溉面积2.86万亩。主要建设内容：1、泵站工程：拆除重建泵站2座，新建泵站1座；2、渠道工程：衬砌渠道6条总长7.44km，渠顶道路修建共8.50km;3、渠系建筑物工程：改造渠系及附属建筑物15处；4、用水量测及灌区信息化；5、配套水利项目标识牌4处，设置安全指示牌9处。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td rowspan="2">数量指标</td><td>新增灌溉面积</td><td>0.37万亩</td><td>0.37万亩</td></tr>
<tr><td>改善灌溉面积</td><td>2.86万亩</td><td>2.86万亩</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>合格率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>完工时间</td><td>2026年12月</td><td>不晚于2026年12月</td></tr>
</table>

		成本指标	项目概算总投资	4,623.30 万元	≤4,623.30 万元
	效益指标	经济效益指标	带动地方经济发展	将使渠道漏水减少，提高工程输水能力，恢复和改善灌溉面积，提高灌区供水的灌溉保证率	
		社会效益指标	有效推动当地产业发展	灌区配水设施改善及转换经济机制，对于提高灌区运行管理水平，促进灌区走上自我维持、自我发展、自我完善的良性轨道，从而更好地为农业生产服务	
		可持续影响指标	促进地区未来经济发展及城市规划的需要	有效促进地区未来经济发展及城市规划的需要	
		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	风险描述：项目主要收益来源于灌溉收入。 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、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

项目总概算 4,623.30 万元，其中建筑工程费 3,851.00 万元，其他费用 560.53 万元，预备费 211.77 万元。

概算总投资详细情况如下:

项目概算总投资汇总表

湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额(万元)	备注
	概算总投资			**4623.3**	
一	**工程建设费用**			**3851**	
1	配套与节水工程			**3851**	
二	**工程建设其他费用**			**560.53**	
1	建设单位管理费	项	1	94.84	
2	前期工程咨询费	项	1	8.11	
3	工程勘察设计费	项	1	155.13	
4	征地补偿费用	项	1	130.59	
5	其他费用	项	1	171.86	
三	**预备费**			**211.77**	
合计				**4623.3**	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目总投资4,623.30万元，2026年投入金额4,623.30万元，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	2026年
湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目	4,623.30	4,623.30

2026年度，湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水

改造(2024 年)项目分月投资计划具体如下表所示:

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
湖南省临湘市黄盖坑内垸灌区续建配套与节水改造(2024 年)项目	投资金额	-	-	-	523.30	500.00	500.00
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表:

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
湖南省临湘市黄盖坑内垸灌区续建配套与节水改造(2024 年)项目	投资金额	500.00	500.00	500.00	600.00	500.00	500.00	**4,623.30**
	其中:专项债券金额	-	-	-	467.00	467.00	466.00	**1,400.00**

（二）项目资金筹措方案

湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024 年)项目资金来源主要为资本金 3,223.30 万元、政府专项债券资金 1,400.00 万元。项目总投资 4,623.30 万元，其中：用于项目支出的资本金 3,223.30 万元，占投资总额的 69.72%，拟申请发行政府专项债券资金 1,400.00 万元，本次申请发行专项债券 1,400.00 万元，未来拟继续申请发行 0 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

		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	发行专项债券期限
湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目	4,623.30	3,223.30	-	1,400.00	-	0	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为灌溉收入。

1、灌溉水费收费单价

临湘市虽暂未出台明确的灌溉水费收费文件，但参考临发改价〔2018〕327 号《关于调整龙源水库原水价格有关事项的通知》，原水价格为 0.32 元/吨，已出台临湘市发展和改革局、临湘市水利局临发改价〔2022〕284 号《关于规范我市水资源费征收工作的通知》，根据县级收费文件，参照《攸县发展和改革局关于阳升观水库供水价的批复》及《道真自治县关于对全县农业灌溉供水价的批复》，本项目灌溉水费收费单价拟采用 0.29 元/m^3测算，暂不考虑价格增长。

临湘市发展和改革局文件

临发改价〔2018〕327号

关于调整龙源水库原水价格有关事项的通　知

临湘市龙源水库管理所：

你单位《关于调整龙源水库原水价格的请示》已收悉。根据《中华人民共和国价格法》、国家发展改革委《关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规[2018]943号）等文件精神，通过成本审核、问卷调查、专家论证、召开座谈会等程序，形成了原水价格调整方案，经报市政府第20次常务会议研究决定，同意调整市龙源水库原水价格。现就有关事项通知如下：

一、龙源水库原水价格由0.29元/吨调整到0.32元/吨。

二、你单位接此通知后，应积极做好宣传解释工作，并向社会公示，确保此次价格调整顺利实施。

三、本通知自2019年1月1日起执行，第一次抄表见量执行原收费标准，第二次抄表见量执行新收费标准。

临湘市发展和改革局

2018年12月29日

临湘市发展和改革局
临湘市水利局文件

临发改价[2022] 284 号

关于规范我市水资源费征收工作的通知

各相关取用水户：

为进一步规范我市水资源费征收工作，根据省发改委、省财政厅、水利厅《关于水资源费有关问题的通知》（湘发改价费[2018]683 号）及省发改委、省财政厅《关于发布湖南省水利系统行政事业性收费标准的通知》（湘发改价费规[2021]473 号）规定，经研究，现将我市水资源费征收标准调整及有关问题通知如下：

一、水资源费征收范围和标准

凡在我市行政区划内利用水工程或者设施直接从江河、湖泊或者地下取用水的单位和个人，除下列情形外，取用水资源的单位或者个人应当申请办理取水许可证，并缴纳水资源费，具体收费标准见附表。

（一）农村集体经济组织及成员从本集体经济组织的水塘、水库中取用水的；

（二）家庭生活和畜禽饮用等每户每月取地表水 180 立方米或者地下水 80 立方米以下的；

（三）水利工程管理单位为配置或者调度水资源取水的；

（四）为保障矿井等地下工程施工安全和生产安全必须进行临时应急取用（排）水的；

（五）为消除对公共安全或者公共利益的危害临时应急取用水的；

（六）为农业抗旱和维护生态与环境必须临时应急取水的；

（七）法律、法规规定的其他情形。

二、水资源费计征方式

（一）水力和火力发电按照发电量计征；漂流取用水，按其年营业收入计征；疏干排水的按照实际排水量计征；除上述之外的取用水单位或者个人按照实际取用水量依法缴纳水资源费。

（二）取用水单位或个人应当装置质量合格的取用水计量设施，准确计量取用水量。

三、水资源费的征收和使用

（一）水资源费由本市级以上的地方水行政主管部门按照取用水审批权限负责征收。

（二）水行政主管部门要严格执行《湖南省取水许可和水资源费征收管理办法》的相关要求，按规定的范围、对象、征收标准征收水资源费，不得重复征收或擅自减免、缓征、停征水资源费，不得擅自扩大和缩小征收范围、提高和降低征收标准、超越权限收费。

（三）水行政主管部门要强化水资源费征收事中事后监管，确保应收尽收，并按规定进行收费公示，自觉接受相关部门的监督检查。

（四）水资源费属于行政事业性收费，实行“收支两条线”管理，专项用于水资源的管理、节约、保护、开发等工作，任何单位和个人不得截留或挪作他用。

本通知自发文之日起执行，过去有关规定与本通知不符的以本通知为准。

附件：临湘市水资源费征收标准表

临湘市发展和改革局　　临湘市水利局

2022 年 10 月 8 日

临湘市发展和改革局办公室　　2022 年 10 月 8 日印发

附件：

临湘市水资源费征收标准表

水源	收费项目	计费单位	收费标准（元）	征收单位	收费对象及范围	备注
地表水	1、工业用水	元/m³	0.1	各级水行政主管部门	取用水的单位和个人	
	2、生活取水	元/m³	0.1			
	3、公共供水取水	元/m³	0.08			
	4、水力发电取水	元/kW·h	0.003			
	5、火力发电贯流式冷却取水	元/kW·h	0.003			在开征水资源税前暂按 0.0015 元/kW·h 标准执行
	6、火力发电闭式循环取水	元/m³	0.6			在开征水资源税前暂按 0.3 元/m³ 标准执行
	7、特种行业取水	元/m³	0.2			
地下水	1、公共供水取水	元/m³	0.15			
	2、用于制作纯净水取水	元/m³	1.00			
	3、其他取水					
	供水管网覆盖区	元/m³	0.7			
	供水管网未覆盖区	元/m³	0.2			



道真县人民政府

网站首页 新闻中心 政务公开 网上服务 公众参与 专题专栏 数据开放

您当前的位置是：首页 » 政务公开 » 信息公开目录 » 重点领域公开 » 财政信息 » 价格收费

关于对全县农业灌溉供水价格的批复

索引号：	GZ000001/2019-34672	信息分类：	价格收费
发布机构：	道真县人民政府	发文日期：	2020-03-26
文号：	道发改〔2019〕137号	是否有效：	是
信息名称：	关于对全县农业灌溉供水价格的批复		

道真自治县发展和改革局
关于对全县农业灌溉供水价格的批复

县水务局：

你局“关于请求对道真县14个乡镇灌区农业灌溉水价批复的函”（道水函〔2019〕53号）已收悉，为建立健全农业用水价格形成机制，保障农田水利工程良性运行，维护供用水双方的合法权益。根据贵州开元会计师事务所有限公司对我县5个不同类型灌区供水成本测算结果，经研究，对全县农业灌溉供水价格批复如下：

一、管道浇灌和渠道灌溉相结合的灌区

1.以管道浇灌为主的灌区供水价格：0.41元/吨。

2.以渠道灌溉为主的灌区供水价格：0.22元/吨。

3、全渠道灌溉的灌区供水价格：0.22元/吨。

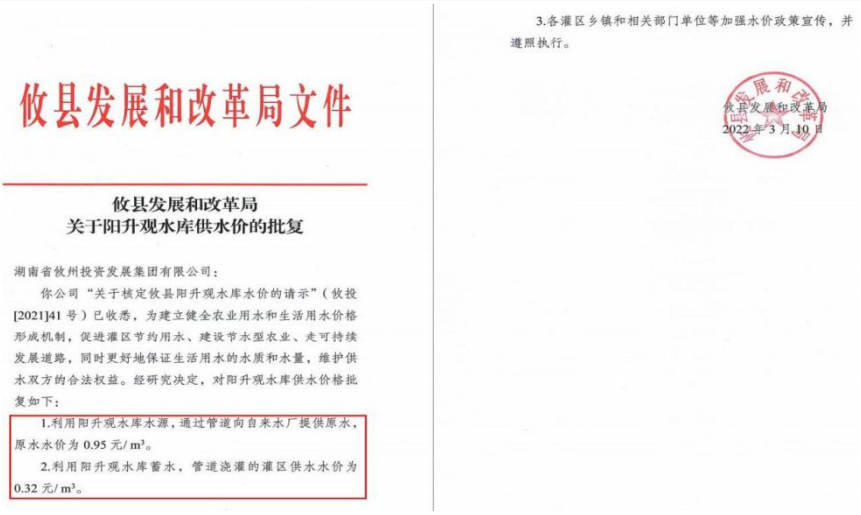
4、喷灌和滴灌的灌区供水价格：0.43元/吨。

5、利用水库和山塘蓄水，渠道灌溉的灌区供水价格：0.32元/吨。

6、利用水池蓄水，管道浇灌的灌区供水价格：0.32元/吨。

二、各乡镇人民政府要加强供水价格政策宣传，并在收缴水费处醒目位置进行公示，接受群众监督。

三、以上供水价格自2019年12月1日起执行。



攸县发展和改革局文件

攸县发展和改革局
关于阳升观水库供水价的批复

湖南省攸州投资发展集团有限公司：

你公司“关于核定攸县阳升观水库水价的请示”（攸投[2021]41号）已收悉，为建立健全农业用水和生活用水价格形成机制，促进灌区节约用水、建设节水型农业、走可持续发展道路，同时更好地保证生活用水的水质和水量，维护供水双方的合法权益。经研究决定，对阳升观水库供水价格批复如下：

1.利用阳升观水库水源，通过管道向自来水厂提供原水，原水价为0.95元/m³。

2.利用阳升观水库蓄水，管道浇灌的灌区供水水价为0.32元/m³。

3.各灌区乡镇和相关部门单位等加强水价政策宣传，并遵照执行。

攸县发展和改革局
2022年3月10日

2、灌溉水量

依据《水利部关于印发水稻等七项农业灌溉用水定额的通知》（水节约〔2020〕214号），临湘市属于III类洞庭湖及环湖区，早稻用水量通用值为469m³/亩；中稻用水量通用值为766m³/亩；晚稻用水量通用值为740m³/亩。按一年两季稻，早稻+晚稻种植模式计算，用水量通用值将达到1209m³/亩，考虑到回归水、渠系渗漏、重复利用、降雨补给的灌溉用水，实际

用水量保守按350吨/亩考虑。本项目建设完成后，项目新增灌溉面积0.37万亩，改善灌溉面积2.86万亩，合计有效灌溉面积3.23万亩。第一年灌溉率70%，第二年80%，第三年及以后90%。

全国灌溉分区（节选）

长江中下游区	湖南	I 湘西北山区	吉首市、凤凰县、古丈县、永顺县、龙山县、保靖县、花垣县、新晃县、麻阳县、芷江县、桑植县、永定区、武陵源县、慈利县、石门县、靖州县、通道县、洪江市、洪江区、鹤城区、会同县、中方县
		II 湘西南山丘区	泸溪县、溆浦县、沅陵县、辰溪县、绥宁县、城步县、新宁县、洞口县、东安县、道县、双牌县零陵区、冷水滩区、江华县、江永县、蓝山县、新田县、宁远县、嘉禾县、桂阳县、临武县、武冈市
		III 洞庭湖及环湖区	武陵区、鼎城区、安乡县、津市市、临澧县、澧县、汉寿县、岳阳楼区、云溪区、君山区、南县、临湘县、华容县、湘阴县、汨罗市、岳阳县、沅江市、长沙县、岳麓区、雨花区、天心区、芙蓉区、望城区、宁乡县、桃源县、安化县、桃江县、资阳区、赫山区
		IV 湘中山丘区	湘潭县、湘乡市、韶山市、雨湖区、岳塘区、涟源市、娄星区、双峰县、安仁县、天元区、芦淞区、荷塘区、石峰区、攸县、茶陵县、醴陵市、株洲县、衡阳县、衡南县、雁峰区、石鼓区、珠晖区、蒸湘区、南岳区、衡东县、耒阳市、常宁市、衡山县、邵东县、新化县、冷水江市、北塔区、大祥区、双清区、隆回县、邵阳县、新邵县、祁阳县、祁东县
		V 湘东南山区	平江县、浏阳市、炎陵县、桂东县、资兴市、苏仙区、汝城县、宜章县、永兴县

全国水稻灌溉用水定额表（节选）

附表（续）·····全国水稻灌溉用水定额表·····单位：m^3/亩

一级分区	范围	两级分区	75%水文年								
			早稻			中稻			晚稻		
			通用值	先进值		通用值	先进值		通用值	先进值	
				渠道防渗灌溉	管道输水灌溉		渠道防渗灌溉	管道输水灌溉		渠道防渗灌溉	管道输水灌溉
长江中下游区	湖北	I 鄂西北山区（北片）				738	574	503			
		II 鄂西北山区（南片）				642	500	438			
		III 鄂西南山区（北片）				631	491	430			
		IV 鄂西南山区（南片）				516	401	351			
		V 鄂北岗地				763	594	520			
		VI 鄂中丘陵区	517	403	353	728	567	496	582	453	396
		VII 江汉平原区	453	353	309	690	537	470	571	444	389
		VIII 鄂东北山丘区	444	346	303	668	520	455	591	460	403
		IX 鄂东沿江平原	455	354	310	695	541	474	527	410	359
		X 鄂东南山丘区	413	321	281	668	520	455	525	409	358
	湖南	I 湘西北山区	249	186	163	479	357	313	526	392	343
		II 湘西南山丘区	335	250	219	651	486	425	548	408	357
		III 洞庭湖及环湖区	469	350	306	766	571	500	740	552	483
		IV 湘中山丘区	431	321	281	594	443	388	707	527	461
		V 湘东南山区	278	207	181	483	360	315	498	372	325
	江西	I 鄱阳湖区	237	176	154	591	440	385	549	409	358
		II 赣北区	186	139	121	543	404	354	449	334	293
		III 赣中区	207	154	135	559	416	364	451	336	294
		IV 赣南区	284	211	185	424	316	276	409	304	266
	河南部分地区	V_1 南阳市				558	451	395			
		II_2 驻马店市				520	420	368			

测算项目运营期收入明细如下表：

金额单位：万元

年度	灌溉收入	合计
2027 年	229.49	229.49
2028 年	262.28	262.28
2029 年	295.06	295.06
2030 年	295.06	295.06
2031 年	295.06	295.06
2032 年	295.06	295.06
2033 年	295.06	295.06
2034 年	295.06	295.06
2035 年	295.06	295.06
2036 年	295.06	295.06
2037 年	295.06	295.06
2038 年	295.06	295.06
2039 年	295.06	295.06
2040 年	295.06	295.06
2041 年	295.06	295.06
2042 年	295.06	295.06
2043 年	295.06	295.06
2044 年	295.06	295.06
2045 年	295.06	295.06
2046 年	295.06	295.06
2047 年	295.06	295.06
2048 年	295.06	295.06
2049 年	295.06	295.06
2050 年	295.06	295.06
2051 年	295.06	295.06
2052 年	295.06	295.06
2053 年	295.06	295.06
2054 年	295.06	295.06
2055 年	295.06	295.06
2056 年	245.88	245.88

年度	灌溉收入	合计
合计	**8,704.27**	**8,704.27**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本为人员工资及福利费、维护修理费用、管理费用等。

1、人员工资及福利费

定员预计共 18 人，根据《岳阳统计数据集（2024 年-2025 年）》，水利、环境和公共设施管理业（非私营）平均工资为 6.24 万元/年，本项目按 6.5 万元/年计算，考虑经济增长和物价上涨情况，工资每五年上涨 3%。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	**57592**	**57666**	**52608**	**57623**	**55356**
（一）农、林、牧、渔业	53329	53438	26171	53319	54019
（二）采矿业	60117	60171	54728	60169	39711
（三）制造业	61437	61509	59917	61500	54381
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	58567	58617	42204	58567	58573
（五）建筑业	54298	53803	65303	53969	60424
（六）批发和零售业	55125	55259	46741	55249	46866
（七）交通运输、仓储和邮政业	59895	59989	62638	60001	49662
（八）住宿和餐饮业	47750	47916	29242	47780	39242
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	57873	57961	51812	57951	33493
（十）金融业	61749	61749	0	61749	0
（十一）房地产业	59605	59885	44256	59722	49603
（十二）租赁和商务服务业	55521	55764	45697	55508	62383
（十三）科学研究和技术服务业	57073	57122	57651	57122	46566
（十四）水利、环境和公共设施管理业	53532	53106	51843	53094	62697

2、维护维修费

主要为经营费用，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按照工程费用总额的0.4%暂估。

本项目取值	参照依据

维修费为工程费用的0.4%	按工程费用的0.1%-1%

3、管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，管理及其他费用包括营业费用、其他管理费用等，如办公费、业务招待费、保险费、广告费等。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。参照同类型项目，保守估计，按收入的 10%计提。

4、税金及附加

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），本项目免征增值税及附加税。

城建税按增值税的 7%计算，教育费附加及地方教育费附加按增值税的 5%计算。

测算项目运营期支出明细如下表:

金额单位：万元

年度	人员工资及福利费	维护修理费用	管理费用	合计
2027 年	117.00	15.40	22.95	155.35
2028 年	117.00	15.40	26.23	158.63
2029 年	117.00	15.40	29.51	161.91
2030 年	117.00	15.40	29.51	161.91
2031 年	117.00	15.40	29.51	161.91
2032 年	120.51	15.40	29.51	165.42

年度	人员工资及福利费	维护修理费用	管理费用	合计
2033 年	120.51	15.40	29.51	165.42
2034 年	120.51	15.40	29.51	165.42
2035 年	120.51	15.40	29.51	165.42
2036 年	120.51	15.40	29.51	165.42
2037 年	124.13	15.40	29.51	169.04
2038 年	124.13	15.40	29.51	169.04
2039 年	124.13	15.40	29.51	169.04
2040 年	124.13	15.40	29.51	169.04
2041 年	124.13	15.40	29.51	169.04
2042 年	127.85	15.40	29.51	172.76
2043 年	127.85	15.40	29.51	172.76
2044 年	127.85	15.40	29.51	172.76
2045 年	127.85	15.40	29.51	172.76
2046 年	127.85	15.40	29.51	172.76
2047 年	131.68	15.40	29.51	176.59
2048 年	131.68	15.40	29.51	176.59
2049 年	131.68	15.40	29.51	176.59
2050 年	131.68	15.40	29.51	176.59
2051 年	131.68	15.40	29.51	176.59
2052 年	135.64	15.40	29.51	180.55
2053 年	135.64	15.40	29.51	180.55
2054 年	135.64	15.40	29.51	180.55
2055 年	135.64	15.40	29.51	180.55
2056 年	113.03	12.84	24.59	150.46
合计	**3,761.44**	**459.44**	**870.54**	**5,091.42**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024 年)

项目预期总收入8,704.27万元，预期运营成本5,091.42万元，项目净收益3,612.85万元。

（二）项目融资还本付息情况

湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目拟发行专项债券1,400.00万元，本次拟发行专项债券1,400.00万元，未来拟发行专项债券0万元。根据2026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年期预测利率为2.55%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目还本付息情况如下表所示:

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目	2026.10	-	1,400.00	-	1,400.00	-	-
	2027	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2028	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2029	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2030	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2031	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2032	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2033	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2034	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2035	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2036	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70

	2037	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2038	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2039	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2040	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2041	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2042	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2043	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2044	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2045	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2046	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2047	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2048	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2049	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2050	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2051	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2052	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2053	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2054	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2055	1,400.00	-	-	1,400.00	35.70	35.70
	2056.04	1,400.00			1,400.00	17.85	17.85
	2056.10	1,400.00	-	1,400.00	-	17.85	1,417.85
	合计	**-**	**1,400.00**	**1,400.00**	**-**	**1,071.00**	**2,471.00**

（三）项目融资平衡情况

湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024 年)项目偿债资金来源为灌溉收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 3,612.85 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.46。

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
湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目	3,612.85	1,400.00	2,471.00	1.46

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（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	1.46	1.81
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.67	1.46	1.26

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1.26，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

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

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	**现金流入**	**13,327.57**	**4,623.30**	**229.49**	**262.28**	**295.06**	**295.06**	**295.06**
1	资本金流入	3,223.30	3,223.30					
2	融资资金流入	1,400.00	1,400.00					
3	运营期现金流入	8,704.27		229.49	262.28	295.06	295.06	295.06
二	**现金流出**	**12,185.72**	**4,623.30**	**191.05**	**194.33**	**197.61**	**197.61**	**197.61**
1	建设期资金流出	4,623.30	4,623.30					
2	运营期资金流出	5,091.42		155.35	158.63	161.91	161.91	161.91
3	融资还本付息	2,471.00		35.70	35.70	35.70	35.70	35.70
三	**现金净流量**	**1,141.85**		**38.44**	**67.95**	**97.45**	**97.45**	**97.45**
四	**期末累计现金结存**			**38.44**	**106.39**	**203.84**	**301.29**	**398.74**

续上表:

序号	项目	运营期								
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	**现金流入**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	295.06	295.06	295.06	295.06	295.06	295.06	295.06	295.06	295.06
二	**现金流出**	**201.12**	**201.12**	**201.12**	**201.12**	**201.12**	**204.74**	**204.74**	**204.74**	**204.74**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	165.42	165.42	165.42	165.42	165.42	169.04	169.04	169.04	169.04
3	融资还本付息	35.70	35.70	35.70	35.70	35.70	35.70	35.70	35.70	35.70
三	**现金净流量**	**93.94**	**93.94**	**93.94**	**93.94**	**93.94**	**90.32**	**90.32**	**90.32**	**90.32**
四	**期末累计现金结存**	**492.68**	**586.62**	**680.56**	**774.50**	**868.44**	**958.76**	**1,049.08**	**1,139.40**	**1,229.72**

续上表:

序号	项目	运营期								
		2041 年	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**
一	**现金流入**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	295.06	295.06	295.06	295.06	295.06	295.06	295.06	295.06	295.06
二	**现金流出**	**204.74**	**208.46**	**208.46**	**208.46**	**208.46**	**208.46**	**212.29**	**212.29**	**212.29**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	169.04	172.76	172.76	172.76	172.76	172.76	176.59	176.59	176.59
3	融资还本付息	35.70	35.70	35.70	35.70	35.70	35.70	35.70	35.70	35.70
三	**现金净流量**	**90.32**	**86.60**	**86.60**	**86.60**	**86.60**	**86.60**	**82.77**	**82.77**	**82.77**
四	**期末累计现金结存**	**1,320.04**	**1,406.64**	**1,493.24**	**1,579.84**	**1,666.44**	**1,753.04**	**1,835.81**	**1,918.58**	**2,001.35**

续上表:

序号	项目	运营期						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	**现金流入**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**295.06**	**245.88**
1	资本金流入							
2	融资资金流入							
3	运营期现金流入	295.06	295.06	295.06	295.06	295.06	295.06	245.88
二	**现金流出**	**212.29**	**212.29**	**216.25**	**216.25**	**216.25**	**216.25**	**1,586.16**
1	建设期资金流出							
2	运营期资金流出	176.59	176.59	180.55	180.55	180.55	180.55	150.46
3	融资还本付息	35.70	35.70	35.70	35.70	35.70	35.70	1,435.70
三	**现金净流量**	**82.77**	**82.77**	**78.81**	**78.81**	**78.81**	**78.81**	**-1,340.28**
四	**期末累计现金结存**	**2,084.12**	**2,166.89**	**2,245.70**	**2,324.51**	**2,403.32**	**2,482.13**	**1,141.85**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是临湘市水利局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是临湘市水利局，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是临湘市水利局，负责专项债券形成资

产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券湖南省临湘市黄盖垸内垸灌区续建配套与节水改造(2024年)项目融资平衡方案》之盖章页）

临湘市财政局

临湘市水利局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目
融资平衡方案

临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券3,000.00万元，具体信息如下:

项目名称：	临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	5,674.58万元
本次发行金额：	3,000.00万元
专项债券总需求：	3,000.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	临湘市教育体育局
项目申请单位：	临湘市第五中学
资产持有单位：	临湘市第五中学

一、项目概况

（一）区域介绍

临湘地处湖南省东北边陲，素称“湘北门户”。地理位置为东经 113º15'-113º45'，北纬 29º10'-29º52'，市境南北纵长 72.5km，东西宽 31.6 公里，总面积 1760 平方公里。临湘具有独特的交通区位优势，可以概括为“一江环绕，两省交界，五线穿境”，一江环绕即长江黄金水道依境东流 38km，沿江有儒溪、新洲脑、叶家墩等 10 多处渡口。两省交界即地处湖南、湖北两省交界处，与湖北的赤壁、通城、监利、通山、崇阳、洪湖毗邻。五线穿境即京港澳高速公路、杭瑞高速公路、临湖公路、武广高铁、京广铁路穿境而过，优越的地理区位和交通条件，使临湘历来为商贾云集和兵家必争之地。

临湘市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（GDP）	343.94	364.85	384.70
城乡居民人均可支配收入（元）	39,298.07	41,004.00	42661
一般预算收入	10.34	11.04	11.59
政府性基金收入	21.11	9.60	16.12
其中：国有土地出让收入	6.88	-	1.35
政府性基金支出	24.66	17.02	21.34
其中：国有土地出让支出	-	-	1.26

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及临湘市财政局提供

（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	批复文件
临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目	1、概算总投资：5,674.58万元； 2、项目地点：位于临湘市第五中学校内； 3、建设期：2025年12月-2027年2月。	本项目新建1#教学楼、2#科教楼、3#宿舍、4#宿舍、5#宿舍及一个200米田径运动场，新建总建筑面积15095.97m2；1#教学楼5层建筑面积计3377.98m2；2#科创楼4层建筑面积计1877.12m2；3#宿舍楼5层建筑面积计1954.29m2；4#宿舍楼5层建筑面积计4298.19m2；5#宿舍楼5层建筑面积计3588.39m2。	1、《关于临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目可行性研究报告的批复》（临发改审〔2024〕11号） 2、《关于调整临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目建设工期、资金来源的批复》（临发改审〔2026〕47号） 2、《关于临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目初步设计的批复》（临建初审〔2024〕12号） 3、《关于临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目概算总投资的批复》（临发改概审〔2025〕138号） 4、建筑工程施工许可证（编号430682202511240101） 5、建设工程规划许可证（建字第43068220250006号） 6、中华人民共和国国有土地使用证（临国用（2005）字第128号）

临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）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

项目建成后，学校教学资源将得到更科学的配置，实验教学“有课无场”、住宿条件等问题将明显改善。优质的教学空间不仅有利于课程教学质量提升，也有助于促进教育信息化与创新教学的开展。完善的教学环境和更高的教育服务水平，将进一步增强学校的吸引力，带动区域教育资源的优化布局。

从经济角度看，项目建设期间将带动建筑施工、装饰材料、设备安装等相关产业发展，为当地劳动力提供就业机会，增加居民收入，推动区域经济的短期增长。项目投入使用后，通过改善教育条件、提升教育水平，将间接促进当地人力资源质量提升，为临湘市经济社会的长远发展积蓄动力。

（二）社会效益分析

临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目的实施，是完善和提升全市中等教育基础条件的重要举措。通过项目建设，将进一步推动临湘市教育资源优化配置，提升中等教育的办学标准和教学质量，逐步满足人民群众对优质教育的迫切需求，促进经济与文化的可持续发展。项目的实施对于提高市民整体素质、加快教育现代化进程、服务地方经济社会发展具有重要的现实意义和长远价值。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目已取得临湘市发展和改革局下发的《关于临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目可行性研究报告的批复》（临发改审〔2024〕11号）、《关于调整临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目建设工期、资金来源的批复》（临发改审〔2026〕47号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，已取得批复文件情况如下：《关于临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目初步设计的批复》（临建初审〔2024〕12号）、《关于临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目概算总投资的批复》（临发改概审〔2025〕138号）、建筑工程施工许可证（编号430682202511240101）、建设工程规划许可证（建字第43068220250006号）、中华人民共和国国有土地使用证（临国用（2005）字第128号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求3,000.00万元、本年度专项债券资金需求3,000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、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：

项目绩效目标表

项目绩效目标	本项目新建 1#教学楼、2#科教楼、3#宿舍、4#宿舍、5#宿舍及一个 200 米田径运动场，新建总建筑面积 15095.97 ㎡；1#教学楼 5 层建筑面积计 3377.98 ㎡；2#科创楼 4 层建筑面积计 1877.12 ㎡；3#宿舍楼 5 层建筑面积计 1954.29 ㎡；4#宿舍楼 5 层建筑面积计 4298.19 ㎡；5#宿舍楼 5 层建筑面积计 3588.39 ㎡。				
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	15095.97 ㎡	15095.97 ㎡
			教学楼建筑面积	3377.98 ㎡	3377.98IV
			宿舍楼建筑面积	9840.87 ㎡	9840.87 ㎡
			科创楼建筑面积	1877.12 ㎡	1877.12 ㎡
			运动场地长度	200m	200m
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2027 年 2 月	不晚于 2027 年 2 月
		成本指标	项目概算总投资	5,674.58 万元	≤5,674.58 万元

	效益指标	经济效益指标	推动区域经济增长	加快学校学校基础配套设施建设，刺激当地经济增长	
		社会效益指标	提升学校教育基础条件	完善当地教育基础设施服务水平，促进经济与文化的可持续发展	
		可持续影响指标	改善学校办学条件，构建和谐社会	项目的建成将提升学生获得感、幸福感	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

本项目概算总投资为5,674.58万元,其中:工程费用5,015.97万元，工程建设其他费用310.96万元，基本预备费266.35万元，建设期利息81.30万元。概算总投资详细情况如下:

项目概算总投资汇总表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额（万元）	备注
	概算总投资			5674.58	
一	工程费用			5015.97	
1	临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目建设项目	项	1.00	5015.97	
二	工程建设其他费用			310.96	
1	建设单位管理费	项	1.00	32.08	财建[2016]504 号，下浮 60%
2	工程监理费	项	1.00	48.45	《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》湘建建〔2024〕19 号，下浮 60%
3	前期工程咨询费	项	1.00	7.71	计价格[1999]1283 号，下浮 20%后，再执行临湘相关规定下浮 60%
3.1	编制可行性研究报告	项	1.00	5.41	
3.2	评估可行性研究报告	项	1.00	2.30	
4	工程勘察费	项	1.00	16.15	建标〔2011〕1 号（按工程费用的 0.8%~1.1%计列），下浮 60%
5	工程设计费	项	1.00	78.92	湘勘设协字［2023]08 号，下浮 60%
6	环境影响咨询服务费	项	1.00	3.59	计价格[2002]125 号，下浮 60%
6.1	编制环境影响报告书	项	1.00	2.83	
6.2	评估环境影响报告书	项	1.00	0.76	
7	劳动安全卫生评审费	项	1.00	5.02	工程费*0.1%
8	招标代理费	项	1.00	8.23	《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》湘建建〔2024〕19 号，下浮 60%
9	工程概算编制	项	1.00	3.88	湘建价协[2016]25 号，下浮 60%
10	工程概算审核	项	1.00	2.04	湘建价协[2016]25 号，下浮 60%
11	工程量清单及清单计价编制费	项	1.00	8.30	湘建价协[2016]25 号，下浮 60%
12	审核工程量清单及清单计价	项	1.00	6.23	湘建价协[2016]25 号，下浮 60%

13	工程结算审核	项	1.00	12.73	湘建价协[2016]25号，下浮60%
14	建设工程交易服务费	项	1.00	2.40	湘发改价费[2019]366号（招标单位支付60%）
15	场地准备及临时设施费	项	1.00	50.16	湘建建[2024]19号
16	工程保险费	项	1.00	25.08	湘建建[2024]19号
三	预备费			266.35	
1	基本预备费	项	1.00	266.35	按一、二之和的5%计算
2	涨价预备费	项	1.00		
四	建设期利息			81.30	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目总投资5,674.58万元，2026年投入金额4,800.00万元，分年投资计划具体如下表所示:

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025年	2026年	2027年
临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目	5,674.58	274.58	4,800.00	600.00

2026年度，临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目分月投资计划具体如下表所示:

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目	投资金额	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表:

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目	投资金额	150.00	150.00	150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	**4,800.00**
	其中：专项债券金额	-	-	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	**3,000.00**

（二）项目资金筹措方案

临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目资金来源主要为资本金2,674.58万元、政府专项债券资金3,000.00万元。项目总投资5,674.58万元，其中：用于项目支出的资本金2,674.58万元，占投资总额的47.13%，拟申请发行政府专项债券资金3,000.00万元，本次申请发行专项债券3,000.00万元，未来拟继续申请发行0万元。

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	
临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目	5,674.58	2,674.58	-	3,000.00	-	0	-	-	30年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为学费收入及住宿费收入。

1、学费收入

本项目学费的收费对象包括项目新增学位学生及学校因危房教学楼形成的超班额就读学生。

从区域办学需求来看，根据《湖南省中学建设标准》（DBJ43/T019-2021）规定，“学校办学规模应根据教育管理部门的规划、办学需求、千人指标和建设条件合理确定。每千人口中按40名学生计算，配建相应规模的中学。”临湘市2025年初常住人口约42.41万人，以目前人口数为基数，临湘市应配备中学规模至少为：42.41×10000/1000×40=16964名。根据《临湘市2024年国民经济和社会发展统计公报》，2024年末临湘市25所中学在校学生29700人，其中初中在校生16960人、高中（含职业高中）在校生13713人，区域内存在约3200个高中学位缺口。

结合省级政策要求，根据湖南省教育厅、湖南省财政厅印发的《湖南省2026年扩充优质普通高中公办学位实施方案》，2026年临湘市需新增公办学位460个，本项目实施后可新增学位450个。

湖南省教育厅
湖南省财政厅

湘教通〔2026〕25号

湖南省教育厅　湖南省财政厅
关于印发《湖南省2026年扩充优质普通高中公办学位实施方案》的通知

各市州、县市区教育（体）局、财政局：

现将《湖南省2026年扩充优质普通高中公办学位实施方案》印发给你们，请结合实际认真组织实施。各市州教育（体）局要会同财政局，结合本地实际研究制定本市州实施方案，并于3月16日前将印发的实施方案文本报送省教育厅，将电子稿发送到指定邮箱。

省教育厅财务建设处联系人：肖蓉兰，0731—82203206，张善斌、杨祝城，0731—82287359；省财政厅科教处联系人：邹倩，0731—85165522。邮箱：ssb82287359@163.com。

湖南省教育厅

湖南省财政厅

2026年2月27日

（此件依申请公开）

市州	县市区	县市区类别	增加公办学位任务
衡阳市小计			6490
衡阳市	市本级	城区	910
	珠晖区	城区	0
	雁峰区	城区	0
	石鼓区	城区	0
	蒸湘区	城区	0
	南岳区	城区	50
	衡阳县	县城 23	450
	衡南县	县城 23	740
	衡山县	县城 23	330
	衡东县	县城 23	670
	祁东县	县城 23	1200
	耒阳市	县城 23	1320
	常宁市	县城 23	820
邵阳市小计			9550
邵阳市	市本级	城区	1050
	双清区	城区	110
	大祥区	城区	220
	北塔区	城区	0
	新邵县	县城 23	460
	邵阳县	县城 23	440
	隆回县	县城 23	2480
	洞口县	县城 23	1100
	绥宁县	县城 23	410
	新宁县	县城 23	880
	城步县	县城 23	530
	武冈市	县城 23	1380
	邵东市	县城 23	490
岳阳市小计			4580
岳阳市	市本级	城区	410
	岳阳楼区	城区	850
	云溪区	城区	210
	君山区	城区	100
	岳阳县	县城 23	410
	华容县	县城 23	730
	湘阴县	县城 23	770
	平江县	县城 23	430
	汨罗市	县城 23	210
	临湘市	县城 23	460

临湘市第五中学自2020年起在校学生人数突破3000人，且招生规模逐年扩大，当前在校学生约3300人。学校现有教学楼4栋，共设教室55间，其中三号楼经鉴定为危房，实际使用教室44间。依据《湖南省县域普通高中发展提升行动计划（2022-2025年）》中普通高中

新入学年级班额不超过55人的要求，按现有3300名在校生测算，超出班额标准的学生人数达880名。

综上，本项目建成后需容纳1330名学生就读，满足超班额学生及新增学位就学需求。由于全市高中阶段长期存在缺口，新增加学位将按年度招生计划直接转化为实际入学规模，可有效确保满班率。根据谨慎性原则，新增办学容量在投入初期存在适应期，项目建成后的第一年按70%的入学率测算，逐年递增10%，直至第四年及以后按100%入学率测算。

根据《关于明确临湘市2024年学年中小学教育收费有关事项的通知》规定，“公办普通高中学费标准分省级示范性高中和其他高中两个档次，分别为每生每期1000元、800元。”临湘市第五中学属于其他高中档次，学费为800元每生每期，暂不考虑增长。项目建成后可容纳1330名学生就读，计算期内考虑该部分学生学费收入作为专项债的还本付息收入。



《关于明确临湘市2024学年中小学教育收费有关事项的通知》的政策解读

来源：临湘市发改局 日期：2024-09-04 14:42 浏览量：1065

一、制定目的及依据：

为进一步加强我市中小学教育收费管理，规范教育收费行为，切实维护中小学生和学校的合法权。根据《湖南省发展和改革委员会 湖南省财政厅 湖南省教育厅 湖南省市场监督管理局〈关于进一步明确我省中小学教育收费政策的通知〉》（湘发改价费规〔2022〕643号）、《湖南省发展和改革委员会 湖南省教育厅 湖南省市场监督管理局关于印发〈湖南省中小学服务性收费和代收费管理办法（2022年修订）的通知〉》（湘发改价费规〔2022〕450号）、《湖南省发展和改革委员会 湖南省教育厅 湖南省市场监督管理局关于印发〈湖南省民办中小学收费管理办法的通知〉》（湘发改价费规〔2024〕307号）、《湖南省发展和改革委员会 湖南省新闻出版局 湖南省教育厅 湖南省市场监督管理局关于印发〈湖南省中小学教材价格管理办法〉的通知》（湘发改价费规〔2022〕307号）、岳阳市发改委 财政局 教育体育局 市场监督管理局关于印发《关于明确岳阳市2024学年中小学教育收费有关事项的通知》等文件精神，结合我市实际，明确临湘市2024学年中小学教育收费有关事项。

二、适用范围和重点内容：

1、（一）农村义务教育学校作业本费、教辅材料费、伙食费、饭菜加热服务费或大米加工服务费、校服费、课后服务费。

（二）普通高中教育学校学费、教材费、作业本费、教辅材料费、住宿费、伙食费、校服费、补办证卡工本费、研学实践费和校外活动费、健康体检费。

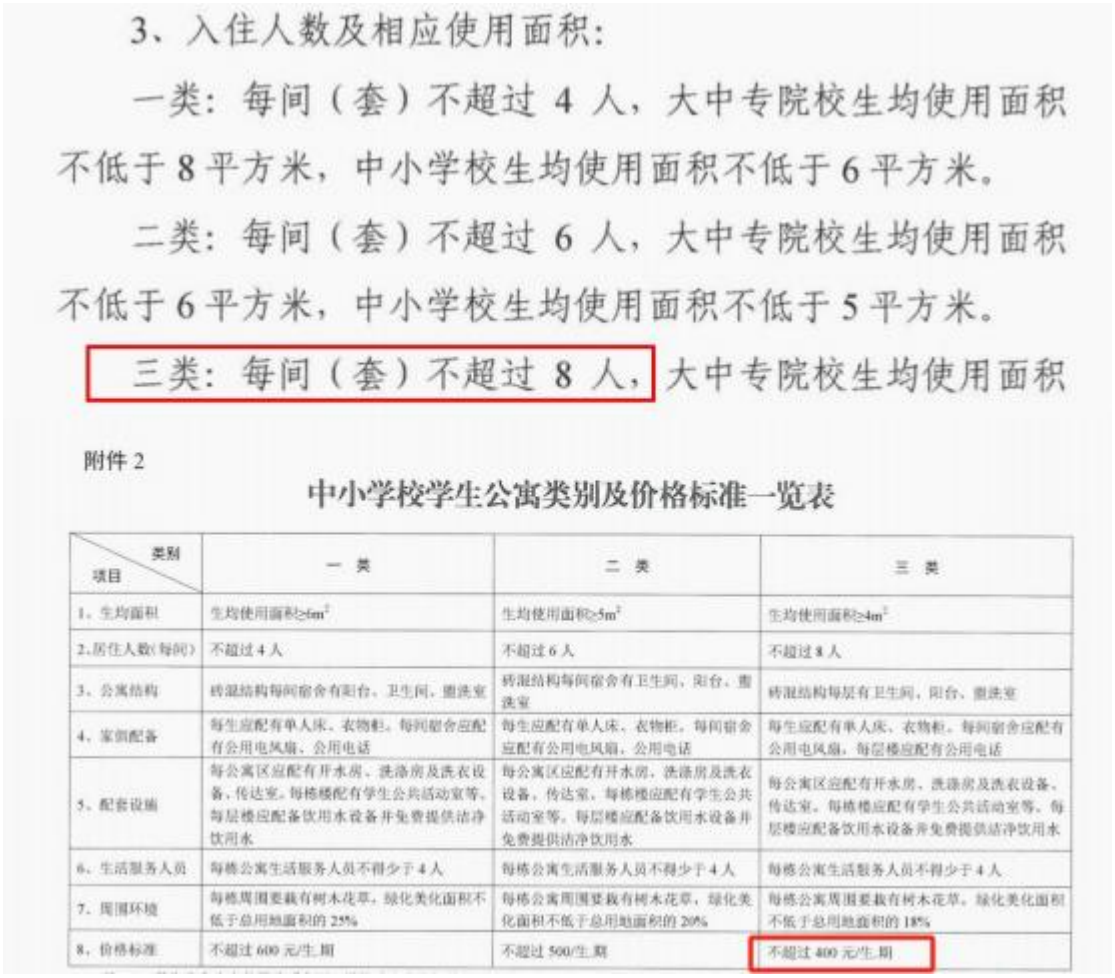
2、收费标准：（一）学费。公办普通高中学费标准分省级示范性高中和其他高中两个档次，省级示范性高中学费标准每生每期1000元，其他高中为每生每期800元。经省教育行政主管部门评定的特色教育实验学校参照执行省级示范性高中收费政策，符合国家免学费政策的高中生免缴学费。

2、住宿费收入

临湘市第五中学 80%的生源来自乡村，学生普遍存在校内住宿需求。学校现有学生公寓 4 栋，总建筑面积 9139.69 平方米，校内住校生约 3000 人，其余学生只能选择校外借宿、租住或往返家校住宿，生均宿舍面积仅 3.046 平方米，远低于三类学生公寓生均不低于 4 平方米的建设标准，按此标准测算，现有公寓最大住宿承载量仅为 2285 人，已无法满足当前 3300 名学生住宿需求；叠加本项目新增 450 个公办学位带来的住宿需求，学校合计存在 1465 个床位缺口。

项目规划新增学生宿舍床位数 1465 个，为 8 人间学生公寓，考虑现有学生住宿缺口及住宿人口增长，预计建成后能够完全使用。根据谨慎性原则，新增床位容量在投入初期存在适应期，项目建成后的第一年按 70%的入住率测算，逐年递增 10%，直至第四年及以后按

100%入住率测算。根据《湖南省学校学生宿舍价格管理办法》（湘发改价费规〔2023〕611 号），每间（套）不超过 8 人，属于第三类，每生每期住宿费不得超过 400 元”，本项目住宿收费每人每期 400 元。暂不考虑增长。计算期内考虑该部分学生住宿费收入作为专项债的还本付息收入。



3、入住人数及相应使用面积：

一类：每间（套）不超过 4 人，大中专院校生均使用面积不低于 8 平方米，中小学校生均使用面积不低于 6 平方米。

二类：每间（套）不超过 6 人，大中专院校生均使用面积不低于 6 平方米，中小学校生均使用面积不低于 5 平方米。

三类：每间（套）不超过 8 人，大中专院校生均使用面积

附件 2

中小学校学生公寓类别及价格标准一览表

项目 \ 类别	一 类	二 类	三 类
1、生均面积	生均使用面积≥6m²	生均使用面积≥5m²	生均使用面积≥4m²
2.居住人数(每间)	不超过 4 人	不超过 6 人	不超过 8 人
3、公寓结构	砖混结构每间宿舍有阳台、卫生间，盥洗室	砖混结构每间宿舍有卫生间，阳台，盥洗室	砖混结构每层有卫生间，阳台，盥洗室
4、家具配备	每生应配有单人床、衣物柜，每间宿舍应配有公用电风扇，公用电话	每生应配有单人床、衣物柜，每间宿舍应配有公用电风扇，公用电话	每生应配有单人床、衣物柜，每间宿舍应配有公用电风扇，每层楼应配有公用电话
5、配套设施	每公寓区应配有开水房、洗涤房及洗衣设备，传达室，每栋楼配有学生公共活动室等，每层楼应配备饮用水设备并免费提供洁净饮用水	每公寓区应配有开水房、洗涤房及洗衣设备，传达室，每栋楼应配有学生公共活动室等，每层楼应配备饮用水设备并免费提供洁净饮用水	每公寓区应配有开水房、洗涤房及洗衣设备、传达室，每栋楼应配有学生公共活动室等，每层楼应配备饮用水设备并免费提供洁净饮用水
6、生活服务人员	每栋公寓生活服务人员不得少于 4 人	每栋公寓生活服务人员不得少于 4 人	每栋公寓生活服务人员不得少于 4 人
7、周围环境	每栋周围要栽有树木花草，绿化美化面积不低于总用地面积的 25%	每栋公寓周围要栽有树木花草，绿化美化面积不低于总用地面积的 20%	每栋公寓周围要栽有树木花草，绿化美化面积不低于总用地面积的 18%
8、价格标准	不超过 600 元/生.期	不超过 500/生.期	不超过 400 元/生.期

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	学费收入	住宿费收入	收入合计
2027年	124.13	68.37	192.50

年度	学费收入	住宿费收入	收入合计
2028年	170.24	93.76	264.00
2029年	191.52	105.48	297.00
2030年	212.80	117.20	330.00
2031年	212.80	117.20	330.00
2032年	212.80	117.20	330.00
2033年	223.44	117.20	340.64
2034年	223.44	117.20	340.64
2035年	223.44	117.20	340.64
2036年	223.44	117.20	340.64
2037年	223.44	117.20	340.64
2038年	234.61	117.20	351.81
2039年	234.61	117.20	351.81
2040年	234.61	117.20	351.81
2041年	234.61	117.20	351.81
2042年	234.61	117.20	351.81
2043年	246.34	117.20	363.54
2044年	246.34	117.20	363.54
2045年	246.34	117.20	363.54
2046年	246.34	117.20	363.54
2047年	246.34	117.20	363.54
2048年	258.66	117.20	375.86
2049年	258.66	117.20	375.86
2050年	258.66	117.20	375.86
2051年	258.66	117.20	375.86
2052年	258.66	117.20	375.86
2053年	271.59	117.20	388.79

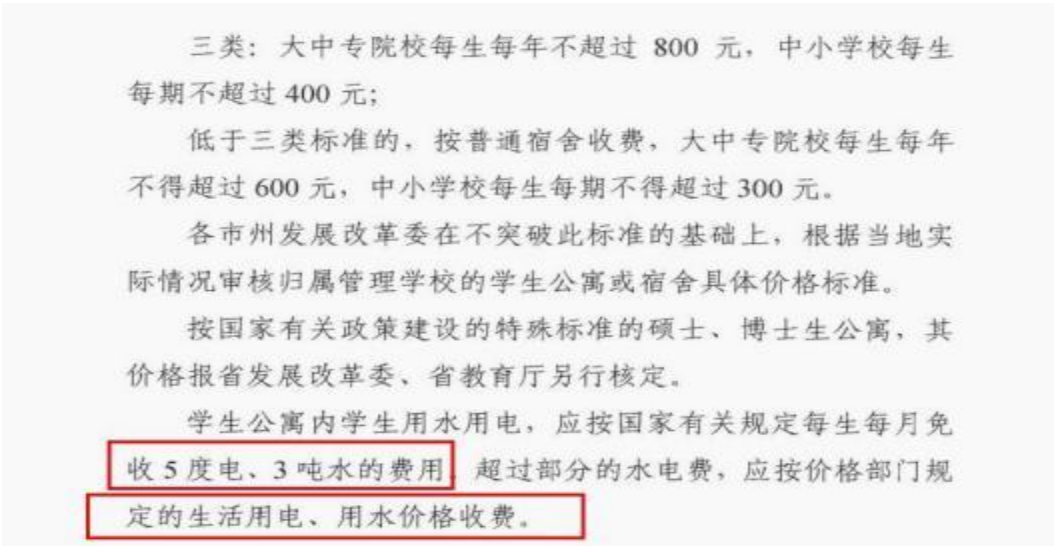
年度	学费收入	住宿费收入	收入合计
2054年	271.59	117.20	388.79
2055年	271.59	117.20	388.79
2056年	226.33	97.67	324.00
合计	**6,980.64**	**3,412.48**	**10,393.12**

（二）项目预期成本预测

运营成本包括外购燃料及动力费、人员工资薪金、维护维修费、管理费用。

1、外购燃料及动力费

本项目水费按临湘市居民生活用水价格2.05元/吨核算，用水定额参照《湖南省学校学生公寓价格管理办法》学生用水补贴标准3吨/生/月执行，全年按补贴10个月计取；电费按湖南省电价0.59元/度核算，用电定额参照《湖南省学校学生公寓价格管理办法》学生用电补贴标准5度/生/月执行，全年按补贴10个月计取。



三类：大中专院校每生每年不超过800元，中小学校每生每期不超过400元；

低于三类标准的，按普通宿舍收费，大中专院校每生每年不得超过600元，中小学校每生每期不得超过300元。

各市州发展改革委在不突破此标准的基础上，根据当地实际情况审核归属管理学校的学生公寓或宿舍具体价格标准。

按国家有关政策建设的特殊标准的硕士、博士生公寓，其价格报省发展改革委、省教育厅另行核定。

学生公寓内学生用水用电，应按国家有关规定每生每月免收5度电、3吨水的费用，超过部分的水电费，应按价格部门规定的生活用电、用水价格收费。

关于我市龙源水库原水价格、城区自来水供水价格、污水处理费征收标准调整的公告

来源：发改局　日期：2018-12-14 11:35浏览量：11376 | A+ | AA | A- |

临湘市发展和改革局关于我市龙源水库原水价格、城区自来水供水价格、污水处理费征收标准调整的公告

根据《中华人民共和国价格法》、国家发改委《城市供水价格管理办法》、《水利工程供水价格管理办法》、《关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规[2018]943号）和国家发改委、财政部、住建部《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（发改价格[2015]119号）文件精神，通过成本审核、问卷调查、专家论证等程序,并于2018年9月28日在住建局召开听证会，18名参会听证代表全票通过听证方案，我局采纳代表意见，并报市政府第20次常务会议研究决定，同意调整我市龙源水库原水价格、城区自来水供水价格、污水处理费征收标准。现就有关事公告如下：

一、龙源水库原水价格由0.29元/吨调整到0.32元/吨。原水价格调整后顺调城区自来水供水价格，居民生活用水价格由1.82元/立方米调整到2.05元/立方米（含原水价格）。其它类别：非居民生活用水、特种行业用水按1：1.5:4的比例确定，

湖南省居民、农业用电目录销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）			
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630	
其中：居民合表-居民用电	0.6040	0.5890	0.5790	
其中：居民合表-非居民用电	0.6340	0.6190	0.6090	
二、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887
其中：已纳帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917	

2、人员工资薪金

临湘市第五中学是一所公立完全中学，项目建成后，教学人员全部由临湘市教育体育局统一调配的编制内教师承担，其工资、福利及社会保险费用由财政统筹安排，不计入本项目运行成本。运行阶段仅需配备少量物业管理人员及后勤保障人员，本项目配备安保人员、保洁等服务人员 8 人，采用外聘形式。根据《岳阳统计数据集（2024—2025 年）》，居民服务、修理及其他服务业年平均工资约为 5.3962 万元，运营期第一年本项目保守按 6 万元估计，考虑到运营期物价增长等因素，出于谨慎考虑，人员工资薪金每 5 年上涨 5%。

3-2 续表三

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	**75454**	**78353**	**57564**	**76487**	**55949**
（一）农、林、牧、渔业	57050	57614	46848	57404	28811
（二）采矿业	76798	79544	46397	76945	54216
（三）制造业	81781	82213	81108	82157	46436
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	87308	87114	91599	87397	60532
（五）建筑业	61113	65093	56176	62589	54855
（六）批发和零售业	66754	67821	54929	67621	53372
（七）交通运输、仓储和邮政业	76731	77064	85244	77645	53081
（八）住宿和餐饮业	51981	51975	54529	52186	46608
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	110407	110911	83191	109142	116798
（十）金融业	94648	95897	125290	96213	66266
（十一）房地产业	65376	66049	51830	65391	64290
（十二）租赁和商务服务业	68921	72726	43734	69633	42539
（十三）科学研究和技术服务业	76772	78490	56445	78093	34326
（十四）水利、环境和公共设施管理业	56829	57376	47406	56989	48268
（十五）居民服务、修理和其他服务业	53962	60665	47144	55665	30095
（十六）教育	73266	75608	39789	74175	33124
（十七）卫生和社会工作	88121	90945	44497	88409	49957
（十八）文化、体育和娱乐业	65646	66816	60677	66501	54544
（十九）公共管理、社会保障和社会组织	78809	81766	44573	78932	45386

– 93 –

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，按年度折旧额的 7%暂估（采用直线法计算折旧，建构筑物按折旧年限为 30 年，残值率 5%）。

本项目取值	参照依据
按折旧费用的7%计提	按年折旧费用的3-15%计提

4、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、培训费、差旅费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，按项目年度经营收入的1%暂估。

5、税金及附加

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3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》规定，从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。

测算项目运营期支出明细如下表:

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	人员工资薪金	维护维修费	管理费用	合计
2027年	10.09	45.60	10.48	1.93	68.10
2028年	12.10	54.72	12.58	2.64	82.04
2029年	12.10	54.72	12.58	2.97	82.37
2030年	12.10	54.72	12.58	3.30	82.70
2031年	12.10	54.72	12.58	3.30	82.70
2032年	12.10	57.46	12.58	3.30	85.44
2033年	12.10	57.46	12.58	3.41	85.55
2034年	12.10	57.46	12.58	3.41	85.55
2035年	12.10	57.46	12.58	3.41	85.55

年度	外购燃料及动力费	人员工资薪金	维护维修费	管理费用	合计
2036年	12.10	57.46	12.58	3.41	85.55
2037年	12.10	60.33	12.58	3.41	88.42
2038年	12.10	60.33	12.58	3.52	88.53
2039年	12.10	60.33	12.58	3.52	88.53
2040年	12.10	60.33	12.58	3.52	88.53
2041年	12.10	60.33	12.58	3.52	88.53
2042年	12.10	63.35	12.58	3.52	91.55
2043年	12.10	63.35	12.58	3.64	91.67
2044年	12.10	63.35	12.58	3.64	91.67
2045年	12.10	63.35	12.58	3.64	91.67
2046年	12.10	63.35	12.58	3.64	91.67
2047年	12.10	66.51	12.58	3.64	94.83
2048年	12.10	66.51	12.58	3.76	94.95
2049年	12.10	66.51	12.58	3.76	94.95
2050年	12.10	66.51	12.58	3.76	94.95
2051年	12.10	66.51	12.58	3.76	94.95
2052年	12.10	69.84	12.58	3.76	98.28
2053年	12.10	69.84	12.58	3.89	98.41
2054年	12.10	69.84	12.58	3.89	98.41
2055年	12.10	69.84	12.58	3.89	98.41
2056年	10.09	58.20	10.48	3.24	82.01
合计	**358.98**	**1,840.29**	**373.20**	**104.00**	**2,676.47**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目预期总收入

10,393.12 万元，预期运营成本 2,676.47 万元，项目净收益 7,716.65 万元。

（二）项目融资还本付息情况

临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目拟发行专项债券 3,000.00 万元，本次拟发行专项债券 3,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0 万元。根据 2026 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 年期预测利率为 2.55%，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。

临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目还本付息情况如下表所示:

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2026 年 10 月		3,000.00		3,000.00		
2027 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2028 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2029 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2030 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2031 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2032 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2033 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2034 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2035 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2036 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50

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
2037 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2038 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2039 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2040 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2041 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2042 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2043 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2044 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2045 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2046 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2047 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2048 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2049 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2050 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2051 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2052 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2053 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2054 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2055 年	3,000.00			3,000.00	76.50	76.50
2056 年 10 月	3,000.00		3,000.00		76.50	3,076.50
合计		**3,000.00**	**3,000.00**		**2,295.00**	**5,295.00**

（三）项目融资平衡情况

临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目偿债资金来源为学费收入及住宿费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 7,716.65 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.46。

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
临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目	7,716.65	3,000.00	5,295.00	1.46

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（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	1.46	1.65
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.46	1.41

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%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.41，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	建设期			运营期							
			前期投入	2026 年	2027 年 1-2 月	2027 年 3-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	**现金流入**	**16,067.70**	**274.58**	**4,800.00**	**600.00**	**192.50**	**264.00**	**297.00**	**330.00**	**330.00**	**330.00**	**340.64**	**340.64**
1	资本金流入	2,674.58	274.58	1,800.00	600.00								
2	融资资金流入	3,000.00		3,000.00									
3	运营期现金流入	10,393.12				192.50	264.00	297.00	330.00	330.00	330.00	340.64	340.64
二	**现金流出**	**13,646.05**	**274.58**	**4,800.00**	**600.00**	**144.60**	**158.54**	**158.87**	**159.20**	**159.20**	**161.94**	**162.05**	**162.05**
1	建设期资金流出	5,674.58	274.58	4,800.00	600.00								
2	运营期资金流出	2,676.47				68.10	82.04	82.37	82.70	82.70	85.44	85.55	85.55
3	融资还本付息	5,295.00				76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50
三	**现金净流量**	**2,421.65**				**47.90**	**105.46**	**138.13**	**170.80**	**170.80**	**168.06**	**178.59**	**178.59**
四	**期末累计现金结存**					**47.90**	**153.36**	**291.49**	**462.29**	**633.09**	**801.15**	**979.74**	**1,158.33**

续上表：

序号	项目	运营期										
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	**现金流入**	**340.64**	**340.64**	**340.64**	**351.81**	**351.81**	**351.81**	**351.81**	**351.81**	**363.54**	**363.54**	**363.54**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	340.64	340.64	340.64	351.81	351.81	351.81	351.81	351.81	363.54	363.54	363.54
二	**现金流出**	**162.05**	**162.05**	**164.92**	**165.03**	**165.03**	**165.03**	**165.03**	**168.05**	**168.17**	**168.17**	**168.17**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	85.55	85.55	88.42	88.53	88.53	88.53	88.53	91.55	91.67	91.67	91.67
3	融资还本付息	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50
三	**现金净流量**	**178.59**	**178.59**	**175.72**	**186.78**	**186.78**	**186.78**	**186.78**	**183.76**	**195.37**	**195.37**	**195.37**
四	**期末累计现金结存**	**1,336.92**	**1,515.51**	**1,691.23**	**1,878.01**	**2,064.79**	**2,251.57**	**2,438.35**	**2,622.11**	**2,817.48**	**3,012.85**	**3,208.22**

续上表：

序号	项目	运营期										
		2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一	**现金流入**	**363.54**	**363.54**	**375.86**	**375.86**	**375.86**	**375.86**	**375.86**	**388.79**	**388.79**	**388.79**	**324.00**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	363.54	363.54	375.86	375.86	375.86	375.86	375.86	388.79	388.79	388.79	324.00
二	**现金流出**	**168.17**	**171.33**	**171.45**	**171.45**	**171.45**	**171.45**	**174.78**	**174.91**	**174.91**	**174.91**	**3,158.51**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	91.67	94.83	94.95	94.95	94.95	94.95	98.28	98.41	98.41	98.41	82.01
3	融资还本付息	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	76.50	3,076.50
三	**现金净流量**	**195.37**	**192.21**	**204.41**	**204.41**	**204.41**	**204.41**	**201.08**	**213.88**	**213.88**	**213.88**	**-2,834.51**
四	**期末累计现金结存**	**3,403.59**	**3,595.80**	**3,800.21**	**4,004.62**	**4,209.03**	**4,413.44**	**4,614.52**	**4,828.40**	**5,042.28**	**5,256.16**	**2,421.65**

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）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：由于资金筹措不到位或者其他原因未能使项目如期运营。同时存在收益风险，项目收益来源于学费收入和住宿费收入，受政策环境影响较大。

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

本项目主管部门是临湘市教育体育局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是临湘市第五中学，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额

上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是临湘市第五中学，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券临湘市第五中学教学楼、宿舍楼等建设项目融资平衡方案》之盖章页）

临湘市财政局

临湘市教育体育局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
临湘市林下经济及配套基础设施建设项目
融资平衡方案

临湘市林下经济及配套基础设施建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券3,000.00万元，具体信息如下:

项目名称：	临湘市林下经济及配套基础设施建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	17,728.99万元
本次发行金额：	3,000.00万元
专项债券总需求：	9,500.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	临湘市林业局
项目申请单位：	临湘市林业局
资产持有单位：	临湘市林业局

一、项目概况

（一）区域介绍

临湘地处湖南省东北边陲，素称“湘北门户”。地理位置为东经 113º15'-113º45'，北纬 29º10'-29º52'，市境南北纵长 72.5km，东西宽 31.6 公里，总面积 1760 平方公里。临湘具有独特的交通区位优势，可以概括为“一江环绕，两省交界，五线穿境”，一江环绕即长江黄金水道依境东流 38km，沿江有儒溪、新洲脑、叶家墩等 10 多处渡口。两省交界即地处湖南、湖北两省交界处，与湖北的赤壁、通城、监利、通山、崇阳、洪湖毗邻。五线穿境即京港澳高速公路、杭瑞高速公路、临湖公路、武广高铁、京广铁路穿境而过，优越的地理区位和交通条件，使临湘历来为商贾云集和兵家必争之地。

临湘市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（GDP）	343.94	364.85	384.70
城乡居民人均可支配收入（元）	39,298.07	41,004.00	42661
一般预算收入	10.34	11.04	11.59
政府性基金收入	21.11	9.60	16.12
其中：国有土地出让收入	6.88	-	1.35
政府性基金支出	24.66	17.02	21.34
其中：国有土地出让支出	-	-	1.26

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及临湘市财政局提供

（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	批复文件
临湘市林下经济及配套基础设施建设项目	1. 本项目总投资：17,728.99 万元; 2. 项目地点位于岳岳阳临湘市五尖山国有林场、荆竹山国有林场、白石园国有林场、药菇山国有林场及各乡镇; 3.项目建设期为 2026 年 10 月-2028 年 9 月。	建设林下中药材种植示范区 26000 亩、林下菌类种植示范区 18000 亩、林下禽类养殖园 20000 平方米；配套建设 17 处种植管护用房，总建筑面积 5000 平方米，道路硬化 25.6 千米，步道 35 千米，及排水沟、排水管网等基础设施。	《关于临湘市林下经济及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(临发改审〔2026〕78 号） 《关于临湘市林下经济及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（临林函〔2026〕7 号） 《关于临湘市林下经济及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（临发改概审 〔2026〕90 号）

临湘市林下经济及配套基础设施建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的经济影响主要体现在通过政府投资形成优质租赁资产、以市场化租赁引入专业经营主体、激活区域林下经济要素，将生态资源优势转化为可持续的租金收益和联农带农效益，为临湘市乡村振兴和县域经济发展提供有力支撑。

1、直接经济贡献

本项目通过“投建租”模式，将此前低效利用或闲置的国有林场及乡镇林地，转化为具备稳定现金流的优质租赁资产，实现国有资产的保值增值和专项债务的闭环偿还。

项目运营期内，为本地居民创造工资性收入来源。同时，通过租赁合同中约定的优先雇佣本地林农条款，承租方在生产经营

过程中将产生大量季节性用工需求，进一步扩大项目直接就业带动效应，形成“投资形成资产—资产租赁收益—收益偿还债务—运营带动就业”的良性循环。

2、产业要素激活与价值提升

本项目改变了林区资源分散、经营粗放的传统模式，通过政府前期投资进行土地整理和设施配套，将毛地转化为熟地，降低社会资本进入林下经济领域的门槛。承租方（专业农业企业、合作社等）无需承担高昂的基础设施投入，可直接开展规模化、标准化生产经营，有效激活林地资源要素。

项目年租金收入中，转款用于支付村集体及农户的土地流转费，直接转化为农村集体经济组织和农民的财产性收入，形成长期稳定的增收渠道。同时，承租方在经营过程中，将依托项目配套的管护用房开展技术培训、产品检测、电商服务等，带动周边农户学习掌握林下种养技术，提升林农科学经营能力，实现“资源变资产、农民变股东、收益有保障”的良性发展格局。

通过引入专业经营主体，项目将推动林下经济从分散化、副业化向规模化、产业化转变，把更多产业增值收益留在本地、留给林农。

3、激发区域经济活力

本项目的建设和运营将直接刺激当地对建筑材料、苗木菌种、农资产品及物流服务的需求，间接带动建材、农资经销、冷链物

流等相关行业发展。建设期工程可为本地建材市场和施工队伍带来可观业务；运营期承租方生产经营所需的种苗、菌棒、饲料、包装材料等，将优先在本地采购，形成稳定的产业配套需求。

项目配套建设的分散式管护用房，可为承租方提供技术培训、产品检测、电商直播等服务，促进林下经济与互联网经济融合发展。通过承租方的市场化运营，可有效对接外部中药材市场、菌类加工企业、电商平台等渠道，拓宽临湘林下产品销路，提升“临湘林下”区域公用品牌知名度。

此外，项目通过“林场+公司+合作社+农户”的租赁运营模式，可吸引外出务工人员返乡创业就业，吸引外部企业和社会资本关注临湘林下经济资源，为县域经济高质量发展注入新动能，形成“政府引导、市场运作、多方参与、合作共赢”的产业发展新格局。

（二）社会效益分析

组织化程度、改善林区生产生活条件等方面，通过“政府投资建设—资产租赁运营”模式，实现“以产促林、以林富民”的良性发展格局。

1、夯实林下经济产业基础，保障林农稳定收益

本项目通过政府投资完成土地流转和基础设施建设，形成高标准林下种养基地，再以市场化方式租赁给专业经营主体。项目每年支付的土地流转费，直接转化为村集体和农户的财产性收入，为林农提供长期稳定的收益保障。租赁合同中约定的优先雇佣本

地林农条款，进一步拓宽了林农增收渠道，使林区群众能够分享产业发展红利，增强发展林下经济的信心和积极性。

2、创造就业岗位，提升林农技能素质

项目运营期内，承租方在种养管护、采收加工、技术服务等环节将产生大量用工需求。林农在参与生产经营过程中，可系统接受承租方提供的技术培训和管理指导，其林下种养技能、质量意识和市场观念得到提升。特别是配套管护用房开展的电商服务，将为当地培养一批懂网络营销、会品牌运营的新型林农人才，增强从业人员长期就业能力和自主发展能力。

3、改善林区生产条件，提升林业现代化水平

本项目配套建设的林区道路、排水系统及分散式管护用房，不仅服务于租赁基地，更惠及周边广大林区。道路硬化便利了生产资料运输和林产品外运，排水设施增强了林区防灾减灾能力，管护用房为技术培训和产品检测提供了固定场所。这些基础设施的改善，为林区林业现代化转型奠定了物质基础，提升了林区综合生产能力。

4、创新利益联结机制，促进林区社区协作

本项目通过租赁合同明确约定承租方的联农带农义务，包括优先雇佣本地林农、建立保护价收购机制、提供技术指导等内容。这种以合同约束为基础的利益联结模式，既保障了承租方稳定经营，又为林农提供了可靠的发展预期，有助于强化林区社区内部

的经济纽带，提升林下经济组织化程度，增强产业发展的整体合力。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目已取得临湘市发展和改革局下发的《关于临湘市林下经济及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（临发改审〔2026〕78号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，已取得批复文件情况如下：《关于临湘市林下经济及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（临林函〔2026〕7号）\《关于临湘市林下经济及配套基础设施建设项目概算总投资的批复》（临发改概审〔2026〕90号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求9,500.00万元、本年度专项债券资金需求3,000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目

资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、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：

项目绩效目标表

项目绩效目标	建设林下中药材种植示范区26000亩、林下菌类种植示范区18000亩、林下禽类养殖园20000平方米；配套建设17处种植管护用房，总建筑面积5000平方米，道路硬化25.6千米，步道35千米，及排水沟、排水管网等基础设施。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	林下中药材种植示范区	26000亩	26000亩
			林下菌类种植示范区	18000亩	18000亩

			林下禽类养殖园	20000 ㎡	20000 ㎡
			配套管护用房	5000 ㎡	5000 ㎡
			道路硬化	25.6km	25.6km
			步道	35km	35km
			排水沟	40km	40km
			排水管网	10km	10km
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			工程验收合格率	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	24 个月	24 个月
		成本指标	项目总投资	17,728.99	17,728.99
	效益指标	经济效益指标	1、实现林下经济产业融合 2、提升林下产业综合能力 3、带动居民就业增收	长期有效	长期有效
		社会效益指标	1、促进当地经济发展 2、带动村民就业、防止返贫 3、形成可固化资产	长期有效	长期有效
		生态效益指标	实现产出高效、产品安全、资源节约、环境友好的林业现代化建设	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	提升林业基建水平	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%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

（1）《湖南省建设工程计价办法》（湘建价〔2020〕56 号）;

（2）《湖南省建筑与装饰工程消耗量标准(2025 年)》《湖南

省市政工程消耗量标准(2025 年)》《湖南省安装工程消耗量标准(2025 年)》《湖南省园林绿化工程消耗量标准(2025 年)》；

（3）临湘市建设造价建安工程材料预算价格及市场价;

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

（5）工程所在地的自然条件及施工条件。

本项目概算总投资为 17,728.99 万元，其中：核定工程建设费用 13,799.91 万元，工程建设其他费用 1,993.49 万元，预备费 1,579.34 万元，建设期利息 356.25 万元。概算总投资详细情况如下:

临湘市国有林场林下经济及配套基础设施建设项目概算投资表

单位：万元

项 目 总 概 算 表

工程项目名称：临湘市林下经济及配套基础设施建设项目　　第 1 页　共 2 页

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	13799.91				13799.91				77.84	
1.1	单项工程	13799.91				13799.91				77.84	
1.1.1	林下种植养殖基地	8226.40				8226.40				46.4	
1.1.2	配套服务设施	1250.63				1250.63				7.05	
1.1.3	道路交通设施	2514.60				2514.60				14.18	
1.1.4	排水工程	1808.28				1808.28				10.2	
1.2	设备及工器具购置费										
2	工程建设其他费用				1993.49	1993.49				11.24	
A	建设用地费				514.83	514.83	元				
A1	土地流转费				514.83	514.83	元				
B	与整个工程项目建设有关的费用				1478.66	1478.66	元				
B2	代建管理费				374.07	374.07	元				
B3	招标代理服务费				30.77	30.77	元				
B4	建设工程交易服务费				5	5.00	元				
B5	工程造价咨询服务费				60.64	60.64	元				
B6	工程监理费				207	207.00	元				
B7	建设项目前期工作咨询收费				64.85	64.85	元				
B8	工程勘察费				41.4	41.40	元				
B9	工程设计费				401.54	401.54	元				

项 目 总 概 算 表

工程项目名称：临湘市林下经济及配套基础设施建设项目　　第 2 页　共 2 页

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		
B10	环境影响咨询服务费				4.36	4.36	元				
B14	水土保持咨询服务费				57.49	57.49	元				
B17	节能评估费				10.74	10.74	元				
B22	工程保险费				41.4	41.40	元				
B24	工程质量检测费				41.4	41.40	元				
B25	场地准备及临时设施费				138	138.00	元				
3	预备费				1579.34	1579.34				8.91	
3.1	基本预备费				789.67	789.67				4.45	
3.2	价差预备费				789.67	789.67				4.45	
3.3	其他预备费										
4	建设期贷款利息				356.25	356.25				2.01	
5	铺底流动资金										
	建设项目概算总投资					17728.99				100	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

临湘市林下经济及配套基础设施建设项目总投资 17,728.99 万元，2026 年投入金额 3,300.00 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	2026 年	2027 年	2028 年
临湘市林下经济及配套基础设施建设项目	17,728.99	3,300.00	8,700.00	5,728.99

2026 年度，临湘市林下经济及配套基础设施建设项目分月投资计划具体如下表所示:

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
临湘市林下经济及配套基础设施建设项目	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表:

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
临湘市林下经济及配套基础设施建设项目	投资金额	-	-	-	1,100.00	1,100.00	1,100.00	**3,300.00**
	其中：专项债券金额	-	-	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	**3,000.00**

（二）项目资金筹措方案

临湘市林下经济及配套基础设施建设项目资金来源主要为资本金 8,228.99 万元、政府专项债券资金 9,500.00 万元。项目总

投资 17,728.99 万元，其中：用于项目支出的资本金 8,228.99 万元，占投资总额的 46.42%，拟申请发行政府专项债券资金 9,500.00 万元，本次申请发行专项债券 3,000.00 万元，未来拟继续申请发行 6,500.00 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	
临湘市林下经济及配套基础设施建设项目	17,728.99	8,228.99	-	3,000.00	-	6,500.00	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为种植基地租赁收入、禽类养殖园租赁收入，以及配套管护用房租赁收入。

1、种植基地租赁收入

本项目中药材种植基地租赁面积为 26000 亩，菌类种植基地面积为 18000 亩。调查岳阳临湘区域林地（一般无设施投入）租赁价格如下：

序号	位置	单位租金（元/亩/年）	用途	备注
1	岳阳楼区郭镇乡磨刀村	500	林地	岳阳楼区郭镇乡磨刀村7.5亩林地20年经营权出租〔430602201202-305-02〕-岳阳市农村产权交易中心 
2	邵阳县	1000	其他林地	
3	浏阳市	2000	其他林地	

鉴于上述租金水平根据场地建设状况不同有较大差别，本项目结合项目优质基础设施投入带来的土地溢价，估算本项目中草药种植基地和菌类种植基地基准租金为 350 元/亩/年。

根据湖南省统计局公布数据，2010 年-2025 年湖南省居民消费价格指数平均涨幅约为 1.9%，各年数据如下：

年度	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
CPI	100.6	100.5	100.2	101.8	100.5	102.3	102.9	102.0	101.4	101.9	101.4	101.9	102.5	102.0	105.6	103.1

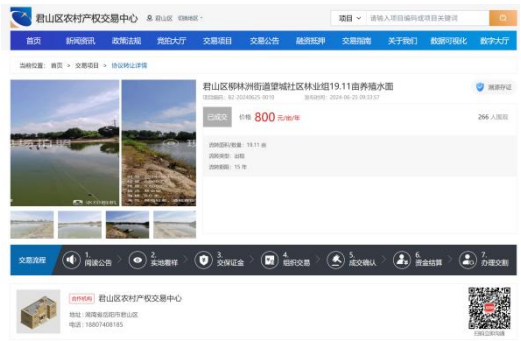
参照湖南省居民消费价格指数走势及同类项目租金调整惯例，本项目租金按每 5 年上涨 5%进行保守预估，后续调增以此类推。

结合项目招租进度，出租率分年设定如下：运营期第 1-3 年分别为 70%、80%、90%，第 4 年级以后均保持 90%不变。

2、禽类养殖园租赁收入

本项目禽类养殖园面积为 20000 平方米。调查岳阳临湘区域养殖场用地租赁价格如下:

序号	位置	单位租金（元/㎡/年）	用途	备注
1	临湘市桃林镇源冲村	1.8	养殖场	临湘市桃林镇源冲村50亩废弃养殖场-临湘市农村产权交易中心 

序号	位置	单位租金（元/㎡/年）	用途	备注
2	岳阳市岳阳楼区康王乡乌江村	1.2	养殖水面	君山区柳林洲街道望城社区林业组19.11亩养殖水面-君山区农村产权交易中心

鉴于上述租金水平根据场地建设状况不同有较大差别，本项目结合项目基础设施投入带来的土地溢价，且禽类养殖园总面积规划不大；本项目禽类养殖园基准租金为估算 2 元/㎡/年。

根据湖南省统计局公布数据，2010 年-2025 年湖南省居民消费价格指数平均涨幅约为 1.9%，各年数据如下：

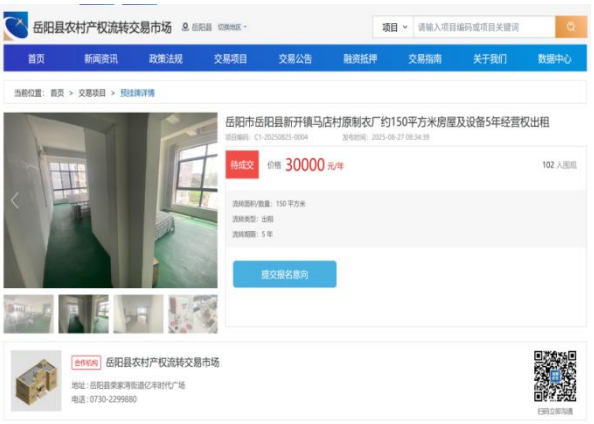
年度	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
CPI	100.6	100.5	100.2	101.8	100.5	102.3	102.9	102.0	101.4	101.9	101.4	101.9	102.5	102.0	105.6	103.1

参照湖南省居民消费价格指数走势及同类项目租金调整惯例，本项目租金按每 5 年上涨 5%进行保守预估，后续调增以此类推

结合项目招租进度，出租率分年设定如下：运营期第 1-3 年分别为 70%、80%、90%，第 4 年级以后均保持 90%不变。

3、管护用房租赁收入

本项目管护用房面积为5000平方米。由于一般无法直接调查管护用房租金，以农村厂房租金来参考，调查岳阳临湘区域农村厂房租赁价格如下：

序号	位置	单位租金（元/㎡/年）	用途	备注
1	岳阳市岳阳县新开镇马店村原制衣厂	200	农村厂房	岳阳市岳阳县新开镇马店村原制衣厂约150平方米房屋及设备5年经营权出租-岳阳县农村产权流转交易市场 
2	云溪区云溪街道楠木桥社区原日照中心	125	房屋	云溪区云溪街道楠木桥社区原日照中心240㎡房屋5年经营权出租-岳阳市农村产权交易中心 

鉴于上述租金水平根据场地建设状况不同有较大差别，本项目结合项目基础设施投入带来的房屋溢价，且管护用房总面

积规划不大、数量较少；本项目管护用房基准租金估算为 120 元/㎡/年。

根据湖南省统计局公布数据，2010 年-2025 年湖南省居民消费价格指数平均涨幅约为 1.9%，各年数据如下:

年度	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
CPI	100.6	100.5	100.2	101.8	100.5	102.3	102.9	102.0	101.4	101.9	101.4	101.9	102.5	102.0	105.6	103.1

参照湖南省居民消费价格指数走势及同类项目租金调整惯例，本项目租金按每 5 年上涨 5%进行保守预估，后续调增以此类推

结合项目招租进度，出租率分年设定如下：运营期第 1-3 年分别为 70%、80%、90%，第 4 年级以后均保持 90%不变。

测算项目运营期收入明细如下表:

单位：万元

年度	种植基地租赁收入	禽类养殖园租赁收入	配套管护用房租赁收入	收入合计
2028 年	269.50	0.70	10.50	280.70
2029 年	1,232.00	3.20	48.00	1,283.20
2030 年	1,386.00	3.60	54.00	1,443.60
2031 年	1,386.00	3.60	54.00	1,443.60
2032 年	1,386.00	3.60	54.00	1,443.60
2033 年	1,455.30	3.78	56.70	1,515.78
2034 年	1,455.30	3.78	56.70	1,515.78
2035 年	1,455.30	3.78	56.70	1,515.78
2036 年	1,455.30	3.78	56.70	1,515.78

年度	种植基地租赁收入	禽类养殖园租赁收入	配套管护用房租赁收入	收入合计
2037 年	1,455.30	3.78	56.70	1,515.78
2038 年	1,528.07	3.97	59.54	1,591.58
2039 年	1,528.07	3.97	59.54	1,591.58
2040 年	1,528.07	3.97	59.54	1,591.58
2041 年	1,528.07	3.97	59.54	1,591.58
2042 年	1,528.07	3.97	59.54	1,591.58
2043 年	1,604.47	4.17	62.51	1,671.15
2044 年	1,604.47	4.17	62.51	1,671.15
2045 年	1,604.47	4.17	62.51	1,671.15
2046 年	1,604.47	4.17	62.51	1,671.15
2047 年	1,604.47	4.17	62.51	1,671.15
2048 年	1,684.69	4.38	65.64	1,754.71
2049 年	1,684.69	4.38	65.64	1,754.71
2050 年	1,684.69	4.38	65.64	1,754.71
2051 年	1,684.69	4.38	65.64	1,754.71
2052 年	1,684.69	4.38	65.64	1,754.71
2053 年	1,768.93	4.59	68.92	1,842.44
2054 年	1,768.93	4.59	68.92	1,842.44
2055 年	1,768.93	4.59	68.92	1,842.44
2056 年	1,768.93	4.59	68.92	1,842.44
2057 年	589.64	1.53	22.97	614.14
合计	**44,687.51**	**116.09**	**1,741.10**	**46,544.70**

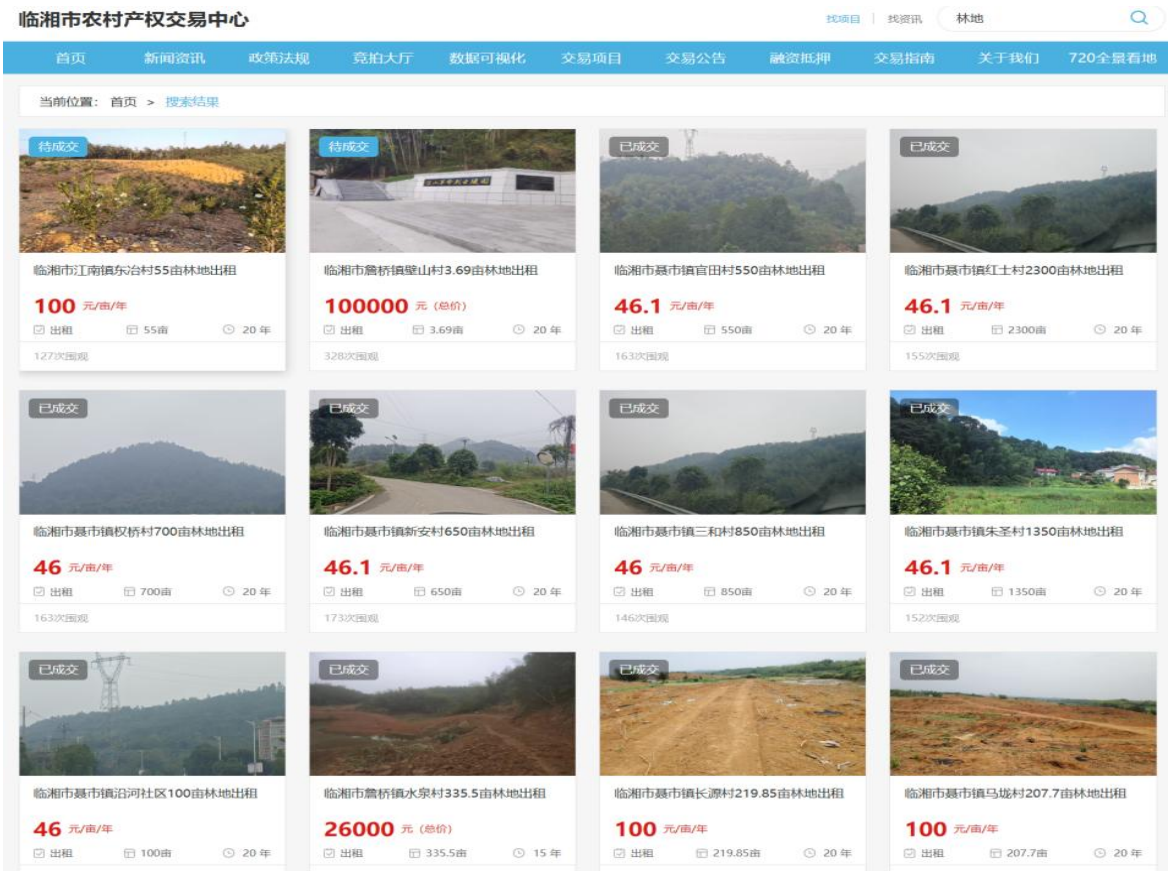
（二）项目预期成本预测

运营成本包括土地流转费、管理人员工资福利、设施维护费、管理办公费。

1、土地流转费

由于本项目除了在国有林场内建设外，还需惠及各乡镇，因此需向村集体及农户支付毛地流转费，作为项目运营的基础成本。根据临湘市农村产权交易中心公开成交数据，林地的流转土地成交价多为 50-100 元/亩/年。

综合考虑本项目流转规模及政策导向，土地流转费标准按上限 100 元/亩/年估算。其中，因为禽类养殖园需要流转面积较小，因此将禽类养殖园土地流转费提高到 300 元/亩/年估算。



2、管理费用（含人员工资与福利）

根据本项目经营管理模式，资产管理办公室需配备管理人员、产业服务人员、财务人员、巡查管护人员等，各工种人员工资根据临湘市市场情况测算如下:

配备人员	人员配备（个）	年均工资（元）	人均年社保费用（元）	工资小计（元）	人均年福利（元）	办公费用（元）	总计（元）
管理人员	2	72000	18864	90864	1200	12000	208128
产业服务人员	2	54000	14148	68148	1200	12000	162696
财务人员	1	36000	9432	45432	1200	12000	58632
巡查管护人员	3	30000	7860	37860	1200	12000	153180
合计	8						582636 元

本项目年管理费用（含人员工资及福利费）按 60 万元/年估算，运营期内考虑每三年增长 3%。

3、设施维护费

项目建成后，道路、排水、管护用房等基础设施需进行日常维护。参考同类项目运营经验，按工程费用的 0.8%估算年度维护费用。

本项目取值	参考依据
设施维护费为工程费用的0.8%	1.参考行业修理费为工程费用的0.1%-3%; 2.按折旧额的5%-25%计提

4、相关税费

销项税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）、《财政部税务总局海关总署关于深化

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）等相关税费文件，本项目出租收入按9%计征增值税。

进项税：本项目建安工程费用按增值税率9%、工程建设其他费用及预备费按增值税率6%计算，土地流转费按增值税率9%，设施维护费按增值税率9%。

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

增值税附加：按12%比例缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	土地流转费	管理费用（含人员工资与福利）	设施维护费	相关税费	合计
2028 年	110.09	15.00	27.60	1.16	153.85
2029 年	440.38	60.00	110.40	5.28	616.06
2030 年	440.38	60.00	110.40	5.94	616.72
2031 年	440.38	61.80	110.40	5.94	618.52
2032 年	440.38	61.80	110.40	5.94	618.52
2033 年	440.38	61.80	110.40	6.24	618.82
2034 年	440.38	63.65	110.40	6.24	620.67
2035 年	440.38	63.65	110.40	6.24	620.67
2036 年	440.38	63.65	110.40	6.24	620.67
2037 年	440.38	65.56	110.40	6.24	622.58
2038 年	440.38	65.56	110.40	6.55	622.89
2039 年	440.38	65.56	110.40	6.55	622.89
2040 年	440.38	67.53	110.40	6.55	624.86
2041 年	440.38	67.53	110.40	6.55	624.86
2042 年	440.38	67.53	110.40	6.55	624.86
2043 年	440.38	69.56	110.40	13.00	633.34
2044 年	440.38	69.56	110.40	113.70	734.04
2045 年	440.38	69.56	110.40	113.70	734.04
2046 年	440.38	71.64	110.40	113.70	736.12
2047 年	440.38	71.64	110.40	113.70	736.12
2048 年	440.38	71.64	110.40	121.77	744.19
2049 年	440.38	73.79	110.40	121.77	746.34
2050 年	440.38	73.79	110.40	121.77	746.34
2051 年	440.38	73.79	110.40	121.77	746.34
2052 年	440.38	76.01	110.40	121.77	748.56

年度	土地流转费	管理费用（含人员工资与福利）	设施维护费	相关税费	合计
2053 年	440.38	76.01	110.40	130.26	757.05
2054 年	440.38	76.01	110.40	130.26	757.05
2055 年	440.38	78.29	110.40	130.26	759.33
2056 年	440.38	78.29	110.40	130.26	759.33
2057 年	146.79	26.10	36.80	43.44	253.13
合计	**12,587.52**	**1,966.30**	**3,155.60**	**1,729.34**	**19,438.76**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

临湘市林下经济及配套基础设施建设项目预期总收入46,544.70万元，预期运营成本19,438.76万元，项目净收益27,105.94万元。

（二）项目融资还本付息情况

临湘市林下经济及配套基础设施建设项目拟发行专项债券9,500.00万元，本次拟发行专项债券3,000.00万元，未来拟发行专项债券6,500.00万元。根据2026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年期预测利率为2.55%，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。

临湘市林下经济及配套基础设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
临湘市林下经济及配套基础设施建设项目	2026.10	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
	2027.03	3,000.00	6,500.00	-	9,500.00	-	-
	2027.04	9,500.00	-	-	9,500.00	38.25	38.25
	2027.09	9,500.00	-	-	9,500.00	82.88	82.88
	2027.10	9,500.00	-	-	9,500.00	38.25	38.25
	2028	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2029	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2030	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2031	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2032	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2033	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2034	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2035	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2036	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2037	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2038	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2039	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2040	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2041	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2042	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2043	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2044	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2045	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2046	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2047	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2048	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2049	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2050	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25

	2051	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2052	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2053	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2054	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2055	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2056.03	9,500.00	-	-	9,500.00	82.88	82.88
	2056.04	9,500.00	-	-	9,500.00	38.25	38.25
	2056.09	9,500.00	-	-	9,500.00	82.88	82.88
	2056.10	9,500.00	-	3,000.00	6,500.00	38.25	3,038.25
	2057.03	6,500.00	-	6,500.00	-	82.88	6,582.88
	合计	**-**	**9,500.00**	**9,500.00**	**-**	**7,267.50**	**16,767.50**

（三）项目融资平衡情况

临湘市林下经济及配套基础设施建设项目偿债资金来源为种植基地租赁收入、禽类养殖园租赁收入，以及配套管护用房租赁收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为27,105.94万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.62。

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
临湘市林下经济及配套基础设施建设项目	27,105.94	9,500.00	16,767.50	1.62

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.62	1.89
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.73	1.62	1.50

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1.34，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1.50，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	建设期			运营期							
			2026年10-12月	2027年	2028年1-9月	2028年10-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	**现金流入**	**64,273.69**	**9,800.00**	**7,200.00**	**728.99**	**280.70**	**1,283.20**	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,515.78**	**1,515.78**	**1,515.78**
1	资本金流入	8,228.99	6,800.00	700.00	728.99								
2	融资资金流入	9,500.00	3,000.00	6,500.00									
3	运营期现金流入	46,544.70				280.70	1,283.20	1,443.60	1,443.60	1,443.60	1,515.78	1,515.78	1,515.78
二	**现金流出**	**53,696.18**	**9,800.00**	**7,200.00**	**728.99**	**274.97**	**858.31**	**858.97**	**860.77**	**860.77**	**861.07**	**862.92**	**862.92**
1	建设期资金流出	17,489.92	9,800.00	7,082.06	607.86								
2	运营期资金流出	19,438.76				153.85	616.06	616.72	618.52	618.52	618.82	620.67	620.67
3	融资还本付息	16,767.50		117.94	121.13	121.12	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25
三	**现金净流量**	**10,577.51**				**5.73**	**424.89**	**584.63**	**582.83**	**582.83**	**654.71**	**652.86**	**652.86**
四	**期末累计现金结存**					**5.73**	**430.62**	**1,015.25**	**1,598.08**	**2,180.91**	**2,835.62**	**3,488.48**	**4,141.34**

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
一	**现金流入**	**1,515.78**	**1,515.78**	**1,591.58**	**1,591.58**	**1,591.58**	**1,591.58**	**1,591.58**	**1,671.15**	**1,671.15**	**1,671.15**	**1,671.15**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,515.78	1,515.78	1,591.58	1,591.58	1,591.58	1,591.58	1,591.58	1,671.15	1,671.15	1,671.15	1,671.15
二	**现金流出**	**862.92**	**864.83**	**865.14**	**865.14**	**867.11**	**867.11**	**867.11**	**875.59**	**976.29**	**976.29**	**978.37**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	620.67	622.58	622.89	622.89	624.86	624.86	624.86	633.34	734.04	734.04	736.12
3	融资还本付息	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25
三	**现金净流量**	**652.86**	**650.95**	**726.44**	**726.44**	**724.47**	**724.47**	**724.47**	**795.56**	**694.86**	**694.86**	**692.78**
四	**期末累计现金结存**	**4,794.20**	**5,445.15**	**6,171.59**	**6,898.03**	**7,622.50**	**8,346.97**	**9,071.44**	**9,867.00**	**10,561.86**	**11,256.72**	**11,949.50**

续上表:

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
一	**现金流入**	**1,671.15**	**1,754.71**	**1,754.71**	**1,754.71**	**1,754.71**	**1,754.71**	**1,842.44**	**1,842.44**	**1,842.44**	**1,842.44**	**614.14**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,671.15	1,754.71	1,754.71	1,754.71	1,754.71	1,754.71	1,842.44	1,842.44	1,842.44	1,842.44	614.14
二	**现金流出**	**978.37**	**986.44**	**988.59**	**988.59**	**988.59**	**990.81**	**999.30**	**999.30**	**1,001.58**	**4,001.58**	**6,877.44**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	736.12	744.19	746.34	746.34	746.34	748.56	757.05	757.05	759.33	759.33	253.13
3	融资还本付息	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	3,242.25	6,624.31
三	**现金净流量**	**692.78**	**768.27**	**766.12**	**766.12**	**766.12**	**763.90**	**843.14**	**843.14**	**840.86**	**-2,159.14**	**-6,263.30**
四	**期末累计现金结存**	**12,642.28**	**13,410.55**	**14,176.67**	**14,942.79**	**15,708.91**	**16,472.81**	**17,315.95**	**18,159.09**	**18,999.95**	**16,840.81**	**10,577.51**

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分析评

价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

部门的力量，为项目建设保驾护航。

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

2、工程建设风险

风险描述：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。

3、项目收益与预期存在差异风险

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

风险是指由于市场实际价格与预期价格差异产生的风险。

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

七、还款保障措施

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

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

本项目主管部门是临湘市林业局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是临湘市林业局，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是临湘市林业局，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券临湘市林下经济及配套基础设施建设项目融资平衡方案》之盖章页）

临湘市财政局

临湘市林业局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
临湘市林业资源开发利用项目
融资平衡方案

临湘市林业资源开发利用项目拟发行2026年湖南省政府专项债券3,000.00万元，具体信息如下：

项目名称：	临湘市林业资源开发利用项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	17,735.86万元
本次发行金额：	3,000.00万元
专项债券总需求：	9,500.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	临湘市林业局
项目申请单位：	临湘市林业局
资产持有单位：	临湘市林业局

一、项目概况

（一）区域介绍

临湘地处湖南省东北边陲，素称“湘北门户”。地理位置为东经 113º15'-113º45'，北纬 29º10'-29º52'，市境南北纵长 72.5km，东西宽 31.6 公里，总面积 1760 平方公里。临湘具有独特的交通区位优势，可以概括为“一江环绕，两省交界，五线穿境”，一江环绕即长江黄金水道依境东流 38km，沿江有儒溪、新洲脑、叶家墩等 10 多处渡口。两省交界即地处湖南、湖北两省交界处，与湖北的赤壁、通城、监利、通山、崇阳、洪湖毗邻。五线穿境即京港澳高速公路、杭瑞高速公路、临湖公路、武广高铁、京广铁路穿境而过，优越的地理区位和交通条件，使临湘历来为商贾云集和兵家必争之地。

临湘市 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（GDP）	343.94	364.85	384.70
城乡居民人均可支配收入（元）	39,298.07	41,004.00	42661
一般预算收入	10.34	11.04	11.59
政府性基金收入	21.11	9.60	16.12
其中：国有土地出让收入	6.88	-	1.35
政府性基金支出	24.66	17.02	21.34
其中：国有土地出让支出	-	-	1.26

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及临湘市财政局提供

（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	批复文件
临湘市林业资源开发利用项目	1. 本项目总投资: 17,735.86 万元; 2. 项目地点位于岳阳临湘市; 3.项目建设期为 24 个月（2026 年 10 月-2028 年 9 月）。	1）人工林新造 10000 亩; 2）森林质量精准提升 20000 亩; 3）中幼林抚育 30000 亩; 4）种苗培育 150 亩; 5）珍稀树种培育 500 亩; 6）配套碳计量数据管理平台、生物防治工程、监测系统、防火工程、管护站 30 个、运材道和作业道路维护提升等基础设施。	《关于临湘市林业资源开发利用项目可行性研究报告的批复》（临发改审〔2026〕77 号） 《关于临湘市林业资源开发利用项目初步设计的批复》（临林函〔2026〕6 号） 《关于临湘市林业资源开发利用项目概算总投资的批复》（临发改审概〔2026〕89 号）

临湘市林业资源开发利用项目已经通过湖南人和人（岳阳）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

项目建设可以显著提高临湘市森林资源质量，增加木材储备和供应能力，保障地区木材战略资源安全，成为构建省级木材战略储备体系的重要组成部分，协同其它县区巩固国家木材储备能力，为全省社会经济稳定发展提供坚实物质资源保障。此外，项目建设期间还能在采伐、运输、管护等环节提供季节性就业机会。因此，项目对带动区域农村社会经济、振兴乡村经济发展、巩固扶贫攻坚成果、稳定社会和谐发展起到良好的促进作用。

（二）社会效益分析

本项目的建设，不仅在一定程度上实现森林的可持续经营，增加木材供给能力，保障国家的木材安全，同时，对调整临湘市的农业产业结构和社会经济结构，推动项目区人口、经济、社会、

生态、资源的和谐发展，有助于推动扶贫攻坚，具有显著的社会效益。

项目的建设的就业效应也体现在三个方面，一是项目建设过程中带来的临时性就业岗位的增加。二是项目运营过程中创造的新就业岗位，项目运营需要不少的管护人员。三是项目运营过程中带动农业、商业、餐饮、物流业等相关服务业发展，增加了当地的就业岗位。可见，项目对当地居民就业的影响是积极的。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目已取得临湘市发展和改革局下发的《关于临湘市林业资源开发利用项目可行性研究报告的批复》（临发改审〔2026〕77号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，已取得批复文件情况如下:《关于临湘市林业资源开发利用项目初步设计的批复》(临林函〔2026〕6号）、《关于临湘市林业资源开发利用项目概算总投资的批复》（临发改审概〔2026〕89号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求 9,500.00 万元、本年度专项债券资金需求 3,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）、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：

项目绩效目标表

项目绩效目标	1）人工林新造 10000 亩；2）森林质量精准提升 20000 亩；3）中幼林抚育 30000 亩；4）种苗培育 150 亩；5）珍稀树种培育 500 亩；6）配套碳计量数据管理平台、生物防治工程、监测系统、防火工程、管护站 30 个、运材道和作业道路维护提升等基础设施。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	人工林新造	10000 亩	10000 亩
			森林质量精准提升区	20000 亩	20000 亩
			中幼林抚育	30000 亩	30000 亩
			种苗培育	150 亩	150 亩
			珍稀树种培育	500 亩	500 亩
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			工程验收合格率	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	24 个月	24 个月
		成本指标	项目总投资	17735.86	17735.86
	效益指标	经济效益指标	推动临湘市林业产业从粗放式经营向高质量发展转型，增强区域林业产业竞争力	长期有效	长期有效
		社会效益指标	促进就业机会	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善周边环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	促进生态可持续	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%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

（1）《湖南省建设工程计价办法》（湘建价〔2020〕56 号）;

（2）《湖南省建筑与装饰工程消耗量标准(2025 年)》《湖南省市政工程消耗量标准(2025 年)》《湖南省安装工程消耗量标准(2025 年)》《湖南省园林绿化工程消耗量标准(2025 年)》；

（3）临湘市建设造价建安工程材料预算价格及市场价;

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

（5）工程所在地的自然条件及施工条件。

本项目概算总投资为 17,735.86 万元，其中：核定工程建设费用 13,650.11 万元，工程建设其他费用 2,387.23 万元，预备费 1,282.99 万元，建设期利息 415.53 万元。

概算总投资详细情况如下:

临湘市林业资源开发利用项目概算投资表

单位：万元

项 目 总 概 算 表

工程项目名称：临湘市林业资源开发利用项目　　第 1 页　共 3 页

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	13341.60		308.5		13650.11				76.96	
1.1	林业资源建设	11402.89				11402.90				64.29	
1.1.1	人工林新造	2355.09				2355.09				13.28	
1.1.2	森林质量精准提升	4281.97				4281.98				24.14	
1.1.3	中幼林抚育	4560.30				4560.30				25.71	
1.1.4	种苗培育	44.96				44.96				0.25	
1.1.5	珍稀树种培育	160.57				160.57				0.91	
1.2	配套工程	1938.70				1938.70				10.93	
1.2.1	管护站建设	397.00				397.00				2.24	
1.2.2	运材道新建	426.92				426.92				2.41	
1.2.3	现有作业道维护	44.87				44.87				0.25	
1.2.4	生物防火隔离带	1034.49				1034.49				5.83	
1.2.5	消防系统	19.36				19.36				0.11	
1.2.6	照明系统	16.07				16.07				0.09	
1.3	设备及工器具购置费			308.5		308.50				1.74	
1.3.1	无人观测机			110	110	110.00					
1.3.2	防火巡逻车			132	132	132.00					
1.3.3	监控摄像头			6.5	6.5	6.50					
1.3.4	碳计量数据管理平台			60	60	60.00					
2	工程建设其他费用				2387.23	2387.23				13.46	

项 目 总 概 算 表

工程项目名称：临湘市林业资源开发利用项目　　第 2 页　共 3 页

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		
A	建设用地费				1355.16	1355.16	元				
A1	土地流转费				1355.16	1355.16	元				
B	与整个工程项目建设有关的费用				1032.07	1032.07	元				
B1	项目建设管理费				174.07	174.07	元				
B3	招标代理服务费				30.63	30.63	元				
B4	建设工程交易服务费				5	5.00	元				
B5	工程造价咨询服务费				120.37	120.37	元				
B6	工程监理费				180.1	180.10	元				
B7	建设项目前期工作咨询收费				64.5	64.50	元				
B9	工程设计费				199.17	199.17	元				
B10	环境影响咨询服务费				3.15	3.15	元				
B14	水土保持咨询服务费				57.15	57.15	元				
B16	劳动安全卫生评审费				27.36	27.36	元				
B18	社会稳定风险分析及评估报告编制费				11.06	11.06					
B22	工程保险费				54.73	54.73	元				
B24	工程质量检测费				41.05	41.05	元				
B25	建设项目临时设施费				54.73	54.73	元				

项 目 总 概 算 表

工程项目名称：临湘市林业资源开发利用项目　　第 3 页　共 3 页

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		
B26	发行费				9	9.00	元				
3	预备费				1282.99	1282.99				7.23	
3.1	基本预备费				641.49	641.49				3.62	
3.2	价差预备费				641.49	641.49				3.62	
3.3	其他预备费										
4	建设期贷款利息				415.53	415.53				2.34	
5	铺底流动资金										
	建设项目概算总投资					17735.86				100	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

临湘市林业资源开发利用项目总投资 17,735.86 万元，2026 年投入金额 3,300.00 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	2026 年	2027 年	2028 年
临湘市林业资源开发利用项目	17,735.86	3,300.00	8,700.00	5,735.86

2026 年度，临湘市林业资源开发利用项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
临湘市林业资源开发利用项目	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
临湘市林业资源开发利用项目	投资金额	-	-	-	1,100.00	1,100.00	1,100.00	**3,300.00**
	其中：专项债券金额	-	-	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	**3,000.00**

（二）项目资金筹措方案

临湘市林业资源开发利用项目资金来源主要为资本金 8,235.86 万元、政府专项债券资金 9,500.00 万元。项目总投资 17,735.86 万元，其中：用于项目支出的资本金 8,235.86 万元，占

投资总额的 46.44%，拟申请发行政府专项债券资金 9,500.00 万元，本次申请发行专项债券 3,000.00 万元，未来拟继续申请发行 6,500.00 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	
临湘市林业资源开发利用项目	17,735.86	8,235.86	-	3,000.00	-	6,500.00	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为各类林业基地的出租收益。

本项目严格遵循专项债收入核算要求，收入来源限定为项目建成后各类林业基地的出租收益，不涉及任何林木砍伐及直接经营收益。测算核心逻辑为：项目完成人工林新造、森林质量提升等工程后，形成标准化、集约化林业基地，通过公开招商方式出租给专业林业经营主体（企业、合作社或大户），出租过程严格遵守《湖南省森林资源流转办法》相关规定，签订规范租赁协议并报发包方备案。参考全国高价值林地改造后出租案例，如甘肃张掖市通过生态修复将荒滩改造为高标准生态种植基地后，土地流转价格从 400 元/亩提升至 800 元/亩，增值率达 100%；结合临

湘市紧邻竹木产业园的产业优势及基地标准化改造水平，确定核心基地租金。

1、人工林新造基地（10000 亩）

该基地主要位于路南片区石漠化与矿区修复区，经生态修复后形成稳定的乡土阔叶树林分，配套完善的灌溉、管护设施，适配生态管护+林下中药材种植等复合经营用途。

2、森林质量精准提升基地（20000 亩）

该基地以羊楼司镇、五里街道低产楠竹林提质为主，经精准提升后成为优质笋材两用林基地，紧邻羊楼司竹木家居产业园，原料供给优势显著，且配套标准化管护设施与运材道路，属于高价值生产型基地。

3、中幼林抚育基地（30000 亩）

该基地涵盖羊楼司规模化竹林基地、环城生态林及水源涵养林，经抚育后林分结构优化、生态功能增强，配套完善的管护与灌溉设施。商品林类（羊楼司片区 18000 亩，适配笋竹种植+林下经济），生态林类（环城及水源区 12000 亩，适配生态管护+科研观测）。

4、种苗培育基地（150 亩）

该基地位于羊楼司竹木家居产业园配套区及白石园林场，建成后具备标准化育苗设施与技术体系，可直接出租给种苗培育企业开展优质种苗繁育，属于高附加值经营性基地。

5、珍稀树种培育基地（500 亩）

该基地位于五尖山、龙窖山生态修复区，培育的珍稀树种兼具生态保护与科研展示价值，配套科研观测设施，租赁用途限定为生态管护、科研观测等。

序号	位置	单位租金（元/亩/年）	用途	备注
1	岳阳楼区郭镇乡磨刀村	500	林地	岳阳楼区郭镇乡磨刀村7.5亩林地20年经营权出租〔430602201202-305-02〕-岳阳市农村产权交易中心 
2	邵阳县	1000	其他林地	
3	浏阳市	2000	其他林地	

鉴于上述租金水平根据场地建设状况不同有较大差别，本项目结合项目优质基础设施投入带来的土地溢价，估算本项目基准租金为 300 元/亩/年。

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	林地出租收入	收入合计
2028年	318.41	318.41
2029年	1,455.60	1,455.60
2030年	1,637.55	1,637.55
2031年	1,637.55	1,637.55
2032年	1,637.55	1,637.55
2033年	1,719.43	1,719.43
2034年	1,719.43	1,719.43
2035年	1,719.43	1,719.43
2036年	1,719.43	1,719.43
2037年	1,719.43	1,719.43
2038年	1,805.40	1,805.40
2039年	1,805.40	1,805.40
2040年	1,805.40	1,805.40
2041年	1,805.40	1,805.40
2042年	1,805.40	1,805.40
2043年	1,895.67	1,895.67
2044年	1,895.67	1,895.67
2045年	1,895.67	1,895.67
2046年	1,895.67	1,895.67
2047年	1,895.67	1,895.67
2048年	1,990.45	1,990.45
2049年	1,990.45	1,990.45
2050年	1,990.45	1,990.45
2051年	1,990.45	1,990.45
2052年	1,990.45	1,990.45

年度	林地出租收入	收入合计
2053年	2,089.97	2,089.97
2054年	2,089.97	2,089.97
2055年	2,089.97	2,089.97
2056年	2,089.97	2,089.97
2057年	696.66	696.66
合计	**52,797.95**	**52,797.95**

（二）项目预期成本预测

运营成本主要包括土地流转费、设施维护费、管理费用及相关税费。

1、土地流转费

本项目林场流转成本是指获得土地经营权过程中产生的各项支出，核心为租金，还包括交易、履约、隐性及配套成本，参照土流网上市内岳阳县、本项目所在地临湘市的经营权出租单价为 100 元/亩/年，本项目基于审慎原则，土地流转成本按上浮 20%即 120 元/亩/年预计。



https://linxiang.tuliu.com/view-732831.html



https://yueyangxian.tuliu.com/view-726700.html

2、设施维护费

项目建成后，道路、排水、管护用房等基础设施需进行日常维护。参考同类项目运营经验，按工程费用的0.8%估算年度维护费用。

本项目取值	参考依据

设施维护费为工程费用的0.8%	1.参考行业修理费为工程费用的0.1%-3%; 2.按折旧额的5%-25%计提

3、管理费用

本项目运营期经营成本主要为林地资源开发管理费用，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，按项目年度经营收入的 5%暂估。

4、相关税费

基地出租免税：项目以国有林业平台出租林地经营权，且承租方用于农业生产（如竹木培育、种苗繁育等），根据财税〔2017〕58 号第四条，本项目免征增值税。

根据财政部、国家税务总局财税〔2001〕171 号《关于林业税收政策问题的通知》，取消维简费、林业建设保护费。因此财务分析中不估算林业两金费用。

增值税附加：按 12%比例缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	土地流转费	设施维护费	管理费用	相关税费	合计
2028年	151.63	27.30	15.92		194.85
2029年	606.50	109.20	72.78		788.48
2030年	606.50	109.20	81.88		797.58
2031年	606.50	109.20	81.88		797.58
2032年	606.50	109.20	81.88		797.58
2033年	606.50	109.20	85.97		801.67

年度	土地流转费	设施维护费	管理费用	相关税费	合计
2034年	606.50	109.20	85.97		801.67
2035年	606.50	109.20	85.97		801.67
2036年	606.50	109.20	85.97		801.67
2037年	606.50	109.20	85.97		801.67
2038年	606.50	109.20	90.27		805.97
2039年	606.50	109.20	90.27		805.97
2040年	606.50	109.20	90.27		805.97
2041年	606.50	109.20	90.27		805.97
2042年	606.50	109.20	90.27		805.97
2043年	606.50	109.20	94.78		810.48
2044年	606.50	109.20	94.78	72.12	882.60
2045年	606.50	109.20	94.78	106.29	916.77
2046年	606.50	109.20	94.78	106.29	916.77
2047年	606.50	109.20	94.78	106.29	916.77
2048年	606.50	109.20	99.52	114.75	929.97
2049年	606.50	109.20	99.52	114.75	929.97
2050年	606.50	109.20	99.52	114.75	929.97
2051年	606.50	109.20	99.52	114.75	929.97
2052年	606.50	109.20	99.52	114.75	929.97
2053年	606.50	109.20	104.50	123.65	943.85
2054年	606.50	109.20	104.50	123.65	943.85
2055年	606.50	109.20	104.50	123.65	943.85
2056年	606.50	109.20	104.50	123.65	943.85
2057年	202.17	36.40	34.83	41.22	314.62
合计	**17,335.80**	**3,121.30**	**2,639.87**	**1,500.56**	**24,597.53**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

临湘市林业资源开发利用项目预期总收入52,797.95万元，预期运营成本24,597.53万元，项目净收益28,200.42万元。

（二）项目融资还本付息情况

临湘市林业资源开发利用项目拟发行专项债券9,500.00万元，本次拟发行专项债券3,000.00万元，未来拟发行专项债券6,500.00万元。根据2026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年期预测利率为2.55%，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。

临湘市林业资源开发利用项目还本付息情况如下表所示:

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
临湘市林下经济及配套基础设施建设项目	2026.10	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
	2027.03	3,000.00	6,500.00	-	9,500.00	-	-
	2027.04	9,500.00	-	-	9,500.00	38.25	38.25
	2027.09	9,500.00	-	-	9,500.00	82.88	82.88
	2027.10	9,500.00	-	-	9,500.00	38.25	38.25
	2028	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2029	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2030	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2031	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2032	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2033	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2034	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25

	2035	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2036	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2037	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2038	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2039	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2040	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2041	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2042	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2043	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2044	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2045	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2046	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2047	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2048	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2049	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2050	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2051	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2052	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2053	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2054	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2055	9,500.00	-	-	9,500.00	242.25	242.25
	2056.03	9,500.00	-	-	9,500.00	82.88	82.88
	2056.04	9,500.00	-	-	9,500.00	38.25	38.25
	2056.09	9,500.00	-	-	9,500.00	82.88	82.88
	2056.10	9,500.00	-	3,000.00	6,500.00	38.25	3,038.25
	2057.03	6,500.00	-	6,500.00	-	82.88	6,582.88
	合计	-	**9,500.00**	**9,500.00**	-	**7,267.50**	**16,767.50**

（三）项目融资平衡情况

临湘市林业资源开发利用项目偿债资金来源为各类林业基地的出租收益，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 28,200.42 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.68。

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
临湘市林业资源开发利用项目	28,200.42	9,500.00	16,767.50	1.68

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（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	1.37	1.68	2.00
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.83	1.68	1.54

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.37，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.54，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	建设期			运营期							
			2026年10-12月	2027年	2028年1-9月	2028年10-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	**现金流入**	**70,533.81**	**9,800.00**	**7,200.00**	**735.86**	**318.41**	**1,455.60**	**1,637.55**	**1,637.55**	**1,637.55**	**1,719.43**	**1,719.43**	**1,719.43**
1	资本金流入	8,235.86	6,800.00	700.00	735.86								
2	融资资金流入	9,500.00	3,000.00	6,500.00									
3	运营期现金流入	52,797.95				318.41	1,455.60	1,637.55	1,637.55	1,637.55	1,719.43	1,719.43	1,719.43
二	**现金流出**	**58,820.38**	**9,800.00**	**7,200.00**	**735.86**	**315.97**	**1,030.73**	**1,039.83**	**1,039.83**	**1,039.83**	**1,043.92**	**1,043.92**	**1,043.92**
1	建设期资金流出	17,455.35	9,800.00	7,040.62	614.73								
2	运营期资金流出	24,597.53				194.85	788.48	797.58	797.58	797.58	801.67	801.67	801.67
3	融资还本付息	16,767.50		159.38	121.13	121.12	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25
三	**现金净流量**	**11,713.43**				**2.44**	**424.87**	**597.72**	**597.72**	**597.72**	**675.51**	**675.51**	**675.51**
四	**期末累计现金结存**					**2.44**	**427.31**	**1,025.03**	**1,622.75**	**2,220.47**	**2,895.98**	**3,571.49**	**4,247.00**

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**
一	**现金流入**	**1,719.43**	**1,719.43**	**1,805.40**	**1,805.40**	**1,805.40**	**1,805.40**	**1,805.40**	**1,895.67**	**1,895.67**	**1,895.67**	**1,895.67**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,719.43	1,719.43	1,805.40	1,805.40	1,805.40	1,805.40	1,805.40	1,895.67	1,895.67	1,895.67	1,895.67
二	**现金流出**	**1,043.92**	**1,043.92**	**1,048.22**	**1,048.22**	**1,048.22**	**1,048.22**	**1,048.22**	**1,052.73**	**1,124.85**	**1,159.02**	**1,159.02**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	801.67	801.67	805.97	805.97	805.97	805.97	805.97	810.48	882.60	916.77	916.77
3	融资还本付息	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25
三	**现金净流量**	**675.51**	**675.51**	**757.18**	**757.18**	**757.18**	**757.18**	**757.18**	**842.94**	**770.82**	**736.65**	**736.65**
四	**期末累计现金结存**	**4,922.51**	**5,598.02**	**6,355.20**	**7,112.38**	**7,869.56**	**8,626.74**	**9,383.92**	**10,226.86**	**10,997.68**	**11,734.33**	**12,470.98**

续上表:

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
一	**现金流入**	**1,895.67**	**1,990.45**	**1,990.45**	**1,990.45**	**1,990.45**	**1,990.45**	**2,089.97**	**2,089.97**	**2,089.97**	**2,089.97**	**696.66**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	1,895.67	1,990.45	1,990.45	1,990.45	1,990.45	1,990.45	2,089.97	2,089.97	2,089.97	2,089.97	696.66
二	**现金流出**	**1,159.02**	**1,172.22**	**1,172.22**	**1,172.22**	**1,172.22**	**1,172.22**	**1,186.10**	**1,186.10**	**1,186.10**	**4,186.10**	**6,897.49**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	916.77	929.97	929.97	929.97	929.97	929.97	943.85	943.85	943.85	943.85	314.62
3	融资还本付息	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	242.25	3,242.25	6,582.87
三	**现金净流量**	**736.65**	**818.23**	**818.23**	**818.23**	**818.23**	**818.23**	**903.87**	**903.87**	**903.87**	**-2,096.13**	**-6,200.83**
四	**期末累计现金结存**	**13,207.63**	**14,025.86**	**14,844.09**	**15,662.32**	**16,480.55**	**17,298.78**	**18,202.65**	**19,106.52**	**20,010.39**	**17,914.26**	**11,713.43**

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分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

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

2、工程建设风险

风险描述：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。

3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

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

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

本项目主管部门是临湘市林业局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是临湘市林业局，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是临湘市林业局，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券临湘市林业资源开发利用项目融资平衡方案》之盖章页）

临湘市财政局

临湘市林业局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目
融资平衡方案

汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券2,000.00万元，具体信息如下：

项目名称：	汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	2,911.33万元
本次发行金额：	2,000.00万元
专项债券总需求：	2,000.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	15年
主管部门：	汨罗高新技术产业开发区管理委员会
项目申请单位：	湖南鑫园新能源有限公司
资产持有单位：	湖南鑫园新能源有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

汨罗位于湖南省东北部，属幕阜山脉与洞庭湖平原的过渡地带，西临洞庭湖。地处东经 112° 51′ -113° 27′ ，北纬 28° 28′ -29° 27′ 之间。处湖南省东北部，紧靠洞庭湖东畔、汨罗江下游。汨罗市东部、东南部分别与长沙市长沙县、望城区接壤，西邻湘阴县和沅江县，北接岳阳县,东北与平江县交界。

汨罗位于长沙市与岳阳市的中点，处在“长株潭一小时经济圈”内，交通便利，京广铁路、107 国道、京珠高速公路、武广高速铁路、汨罗江、省道 201 线、G240 纵穿南北,S308 线、湘慧线横贯东西。

汨罗市 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值	564	481.40	523.20
居民人均可支配收入（元）	35702	36174	37918
一般公共预算收入	15.67	15.63	15.70
政府性基金收入	22.71	11.46	23.2
其中：国有土地出让收入	13.28	7.54	6.7
政府性基金支出	35.02	24.86	29.9
其中：国有土地出让收入支出	16.36	7.13	6.6

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及汨罗市财政局提供

（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	批复文件
汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项	项目总投资 2,911.33 万元。建设地点位于汨罗市创新创业园、汨罗循环经济产业园标准化厂房四期、湖南汨	1、分布式光伏发电系统：在汨罗市创新创业园、新材料孵化园、众发创业园、汨罗市第二人民医院等 10 个指定地点的停车场屋顶，建设	1、《汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目初步设计的批复》（汨循建

目	罗高新区产城融合示范基地、湖南汨罗高新区新材料孵化园、湖南汨罗高新技术产业开发区再制造产业园、汨罗高新技术产业开发区G536北侧、湖南汨罗循环经济产业园区标准化厂房三期、汨罗市第二人民医院、汨罗高新技术产业开发区众发创业园、汨罗高新区电子信息智造产业园等。本项目预计建设期为2026年10月至2028年9月。	高效率分布式光伏电站，总装机容量5.0MWp,共计安装光伏组件7142块；2、新型分布式液冷储能系统：在创新创业园、新材料孵化园等8个核心园区，分散式建设模块化预制舱式液冷储能系统，储能系统总功率2.5MW,总容量5.0MWh,新装储能模块机组约22台；3、智能充电基础设施：在上述位置同步配套建设新能源汽车充电综合服务站，新增各类智能交直流充电桩238套,共计充电桩475个；4、配套电力设施：新建1250kVA箱式变电站6座，并同步完成配套设施建设。	〔2025〕4号）； 2、《关于核定汨罗市高新技术产业开发区光储充一体化建设项目概算总投资的批复》（汨发改审(2026)35号） 3、《关于汨罗市高新技术产业开发区光储充一体化建设项目可行性研究报告的批复》（汨发改审(2025)154号）

汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）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、对宏观经济的影响

本项目的建设实施将对国家宏观经济运行产生多层次、多维度的积极影响，具体表现在以下几个方面：

支撑国家“双碳”战略实施：项目通过建设5MWp分布式光伏和2.5MW/5MWh储能系统，直接响应国家碳达峰碳中和战略目标。

项目建成后预计每年可减少二氧化碳排放约4000吨,相当于节约标准煤1500吨,为国家能源结构转型和减排目标实现提供基层实践案例。作为园区级绿色能源示范项目，其成功经验可在同类型园区中复制推广。

培育绿色经济新增长点：项目总投资约 4000 万元，将直接带动新能源设备制造、工程施工、运维服务等产业链发展。通过“光储充”协同运营模式，预计可为园区企业降低用电成本 15%～20%，提升企业盈利能力和市场竞争力。项目探索的能源互联网新模式，将为绿色经济发展注入新动能。

创新能源产业发展模式：项目通过智慧能源管理平台实现分布式能源的聚合调控，参与电力市场峰谷套利和需求响应，探索能源数字化转型路径。项目建成后可通过绿电交易、碳资产开发等新兴市场机制获取收益，为能源行业创新发展提供实践经验。

2、对产业经济的影响

本项目实施将对相关产业链产生显著带动效应，促进产业结构优化升级，具体表现在：

带动新能源产业链集聚发展：项目建设将吸引光伏组件、储能电池、充电设备等上下游企业关注，促进汨罗高新技术产业开发区新能源产业集群发展。预计可带动相关产业投资增长 20%以上，强化汨罗在岳阳地区新能源产业布局中的节点地位。据测算，“十四五”期间湖南省光储充一体化市场规模将达百亿元级别，本项目率先实施具有示范引领作用。

催生能源服务业新业态：项目运营将培育一批专业化的能源管理、碳资产管理、充电运营服务企业，形成新的服务业增长点。

通过智慧能源管理平台，可为园区企业提供能效优化、电力交易等增值服务，预计创造年服务收入超过100万元。

创造多层次就业岗位：项目建设期可提供设备安装、工程施工等岗位约100个；运营期需要光伏运维、储能管理、充电站运营等专业技术岗位30个以上。这些岗位技术要求高、薪酬待遇好，有助于提升当地就业质量和人才结构。

3、对区域经济的影响

本项目实施将对汨罗高新技术产业开发区及其周边区域经济发展产生深远影响，主要表现在：

提升园区招商引资竞争力：项目建成后，园区企业可享受优惠绿电和稳定供电，显著提升汨罗高新技术产业开发区的投资环境。预计可吸引一批对能源成本敏感的高附加值企业入驻，特别是对符合宁德216时代供应链标准的优质企业具有较强吸引力。园区企业凭借绿电使用认证，可更好应对欧盟碳边境调节机制等国际贸易壁垒。

促进能源与经济协同发展：项目通过优化能源资源配置，提高区域能源自给率至30%以上，增强能源供应安全性。这种“源网荷储”协同模式有助于形成能源与经济发展的良性循环，为汨罗高新技术产业开发区经济可持续发展提供坚实保障。

打造绿色发展区域名片：作为岳阳市首个规模化光储充一体化示范项目，成功实施后将形成可复制的区域绿色转型模式，提

升汨罗市在长株潭都市圈绿色发展格局中的影响力。项目有望成为华中地区园区级能源转型的标杆，带动更多绿色投资和产业资源集聚。

（二）社会效益分析

本项目的建设是汨罗高新技术产业开发区迫切需要，加快汨罗高新技术产业开发区基础配套设施建设，充分提高本地区环境水平；本项目的建设有利于带动周边地区土地的升值及房地产事业的发展，有利于带动地方经济的发展，具有良好社会效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目已取得《汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目初步设计的批复》（汨循建〔2025〕4号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，已取得《关于核定汨罗市高新技术产业开发区光储充一体化建设项目概算总投资的批复》（汨发改审(2026)35号）、《关于汨罗市高新技术产业开发区光储充一体化建设项目可行性研究报告的批复》（汨发改审(2025)154号）等批复文件。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求2,000.00万元、本年度专项债券资金需求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：

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="5">汨罗高新技术产业开发区管理委员会</td></tr>
<tr><td>项目实施单位</td><td colspan="5">湖南鑫园新能源有限公司</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金
(万元)</td><td colspan="5">资金总额：2,911.33 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金 2,000.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、其他资金：911.33 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="3">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="3">2026 年 10 月</td><td colspan="2">2028 年 9 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">1、分布式光伏发电系统：在汨罗市创新创业园、新材料孵化园、众发创业园、汨罗市第二人民医院等 10 个指定地点的停车场屋顶，建设高效率分布式光伏电站，总装机容量 5.0MWp,共计安装光伏组件 7142 块；2、新型分布式液冷储能系统：在创新创业园、新材料孵化园等 8 个核心园区，分散式建设模块化预制舱式液冷储能系统，储能系统总功率 2.5MW,总容量 5.0MWh,新装储能模块机组约 22 台；3、智能充电基础设施：在上述位置同步配套建设新能源汽车充电综合服务站，新增各类智能交直流充电桩 238 套，共计充电桩 475 个；4、配套电力设施：新建 1250kVA 箱式变电站 6 座，并同步完成配套设施建设。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td rowspan="4">数量指标</td><td>光伏组件</td><td>块</td><td>7142.00</td></tr>
<tr><td>新型分布式液冷储能系统</td><td>MW</td><td>2.5MW</td></tr>
<tr><td>充电桩</td><td>个</td><td>475.00</td></tr>
<tr><td>1250kVA 箱式变电站</td><td>座</td><td>6.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>时效指标</td><td>完工时间</td><td>月</td><td>12</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目总投资</td><td>万元</td><td>2,911.33</td></tr>
<tr><td>效益指标</td><td>经济效益指标</td><td>带动地区发展</td><td colspan="2">长期有效</td></tr>
</table>

		社会效益指标	对当地社会影响	长期有效	
		生态效益	对当地生态影响	长期有效	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	%	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资概算依据

1.国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》;

2.国家和有关部门颁布的有关财会等方面的政策、法规;

3.项目所在地有关税收、劳动工资管理制度和社会保障等有关规定;

4.国家计委编写的《投资项目可行性研究指南》(2023 版);

5.各项材料、燃料及动力消耗均按生产工艺定额及汨罗市现行价格计算;

6.《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》湘建价(2017)54号;

7.《湖南省建设工程计价办法》湘建价(2020)56 号文;

8.《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》(2020 年);

9.《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单(2019 年版)》

10.各专业提供的基础条件;

概算总投资详细情况如下:

汨罗市高新技术产业开发区光储充一体化建设项目
概算汇总表

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）				
		建筑工程费	设备采购	安装工程	其他	总值
一	工程费用	308.19		2168.27		2476.46
1	设备及安装工程			2168.27		
2	建筑工程	308.19				
二	工程建设其他费用				170.21	170.21
1	建设单位管理费				42.15	42.15
2	工程设计费				29.51	29.51
3	工程建设监理费				52.43	52.43
4	工程保险费				7.43	7.43
5	建设项目前期工作咨询收费				11.37	11.37
6	招标代理服务费				7.03	7.03
7	建设工程交易服务费				0.48	0.48
8	工程质量检查检测费				2.48	2.48
9	生产准备费				17.34	17.34
三	预备费	基本预备费+涨价预备费			264.66	264.66
1	基本预备费				132.33	132.33
2	涨价预备费				132.33	132.33
四	建设期贷款利息					
总投资		一+二+三+四				2911.33

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目总投资 2,911.33 万元，2026 年投入金额 2,100.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026 年	2027 年	2028 年
汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目	2,911.33	2,100.00	500.00	311.33

2026 年度，汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目	投资金额						
	其中：专项债券金额						

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目	投资金额				700.00	700.00	700.00	**2,100.00**
	其中：专项债券金额				650.00	675.00	675.00	**2,000.00**

（二）项目资金筹措方案

汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目资金来源主要为资本金911.33万元、政府专项债券资金2,000.00万元。项目总投资2,911.33万元，其中：用于项目支出的资本金911.33万元，占投资总额的31.30%，拟申请发行政府专项债券资金2,000.00万元,本次申请发行专项债券2,000.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目	2,911.33	911.33	-	2,000.00	-	-	-	-	15年

四、项目收入和成本预测

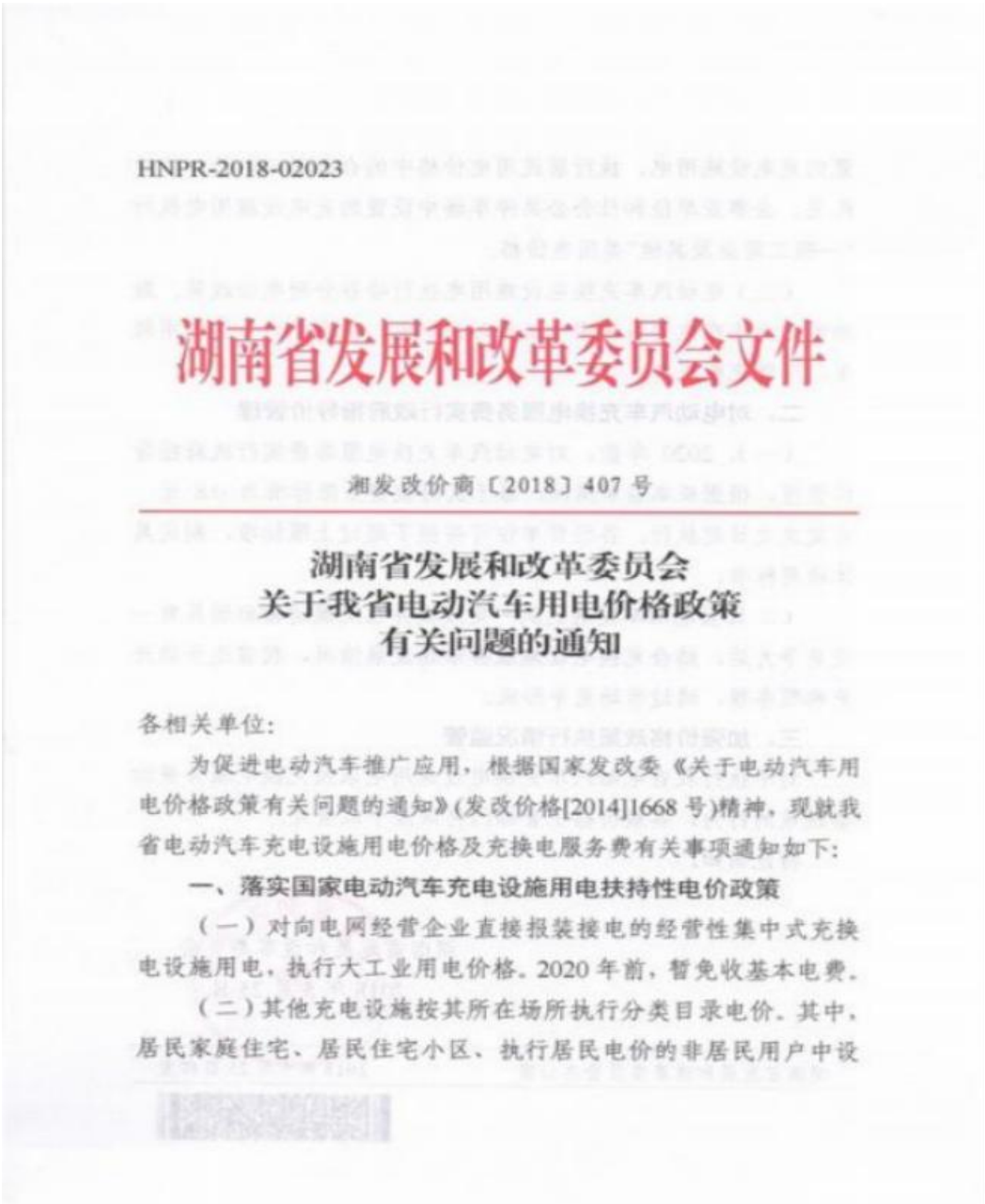
（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为充电桩服务费收入、光伏发电收入、储能站收入。

1）充电桩服务费收入

根据《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016—2020年）》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费

按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407号）执行，每千瓦时上限标准为0.8元，按用电度数收取。结合汨罗高新技术产业开发区的实际情况，本项目充电服务费直流充电桩按0.6元/千瓦时，交流充电桩按0.5元/千瓦时计算。



HNPR-2018-02023

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

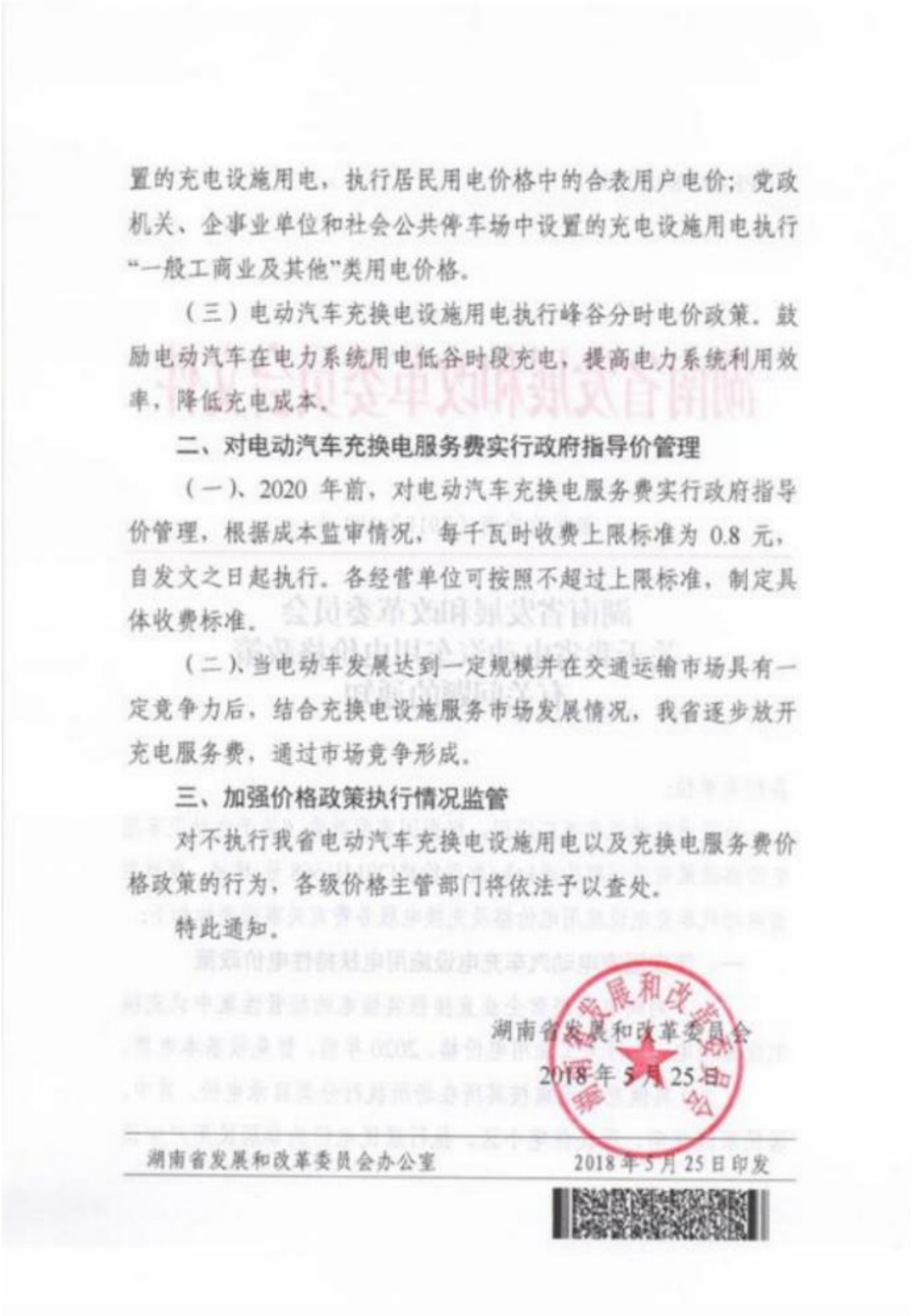
各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设



置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

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

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会

2018 年 5 月 25 日

湖南省发展和改革委员会办公室　　2018 年 5 月 25 日印发

本项目新增各类智能交直流充电桩238套，共计充电枪476个，其中120kW直流充电桩192座；交流充电桩284座。根

据市场上常见的电动车企数据，常用的家用电动汽车（轿车，非mini车）电池容量在48kWh-90kWh左右，平均续航420km的电池容量在60kwh、续航550km的电池容量在90kwh。基于谨慎性考虑，本项目车辆电池容量按60kwh计算。

市场常用家用轿车电池容量与续航里程调查表

车型	电池容量（KWh）	续航里程（km）	单位电耗（km/KWh）
北汽EX360	48	318	6.6
瑞虎3xe	49	351	7.2
吉利帝豪EV450	52	400	7.7
小鹏P5	55.9	460	8.23
特斯拉Models	90	557	6.2

假如一台60kwh车辆按剩余20%开始充电，需要补电量=60 × (1- 20%)=48kWh,采用120kW直流充电桩充满电需要0.4小时（48kWh ÷ 120kW=0.4h）；采用60kW交流充电桩充满电需要0.8小时（48kWh ÷ 60kW=0.8h）。

根据中国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》，36座城市中心城区直流公用桩平均桩数利用率为66.5%，平均周转率4.1；交流公用桩平均桩数利用率为28.3%，平均周转率0.6。

谨慎考虑，本项目运营期直流充电桩利用率为55%，周转率为2；交流充电桩利用率为25%，周转率为0.5，年运营天数按365天算。

单桩年充电服务费收入=单价×年服务天数×单次充电时长×平均桩数利用率×周转率

2）光伏发电收入

根据汨罗市统计局数据，本项目范围内区域水平面太阳总辐射年总量为4442.1兆焦耳/平方米（MJ/m²），基于单位换算(1kWh=3.6MJ)，区域水平面太阳总辐射年总量约1234.0千瓦时/平方米（kWh/m²)

汨罗市属于我国的三类资源区（年总量在1050-1400kWh/m²之间）。1234.0kWh/m²属于三类资源区中的中等偏上水平，太阳能资源条件良好。

1）发电量公式

光伏电站年发电量计算公式如下：L=W×H×η

式中：L——并网光伏电站年发电量

W——并网光伏电站装机容量;

H——年峰值日照小时数

η——光伏电站系统总效率

峰值小时数H采用如下公式计算:

H=Ih/I0

式中：Ih——倾斜面年总太阳辐射量，kWh/m²;

I0——标准太阳辐射强度，1000W/m²（电池组件标准测试条件）;

屋面光伏H=（1234.0kWh/m²）/（1000W/m²）=1234.0h。

2）系统发电效率

系统发电效率受温度、沙尘、积雪、设备与线路损耗、维护检修工作等因素影响，导致系统不能100%出力，发电量应做适当折减。

①匹配损耗

光伏组件串联时，由于其伏安特性的不一致，使得光伏方阵输出功率小于所有组件单独工作时的输出功率之和，因此同一组串应尽量选择伏安特性相一致的组件。考虑现场安装条件，折减系数取97%。

②温度损耗

光伏组件的光电转换效率会随工作温度变化而变化。当温度升高时，光伏组件转换效率将逐渐降低。本项目采用的光伏组件最大功率温度系统为-0.24%/℃，初步估计光伏组件全年工作温度变化情况，折减系数取97%。

③组件表面污染损耗

受沙尘、雾霾、积雪、粉尘等因素影响，光伏组件表面会受到沾染，导致组件表面透光率降低。本项目折减系数取97%。

④逆变器损耗

本项目采用的并网光伏逆变器额定输出功率时的欧洲效率为98.5%，考虑逆变器大部分时间将处于小于额定输出功率的工况，因此折减系数取98%。

⑤光伏电站站内用电

初步估算光伏电站内用电约占总发电量的2%，折减系数

取98%。

⑥线路损耗

初步估算光伏电站内直流和交流线路损耗折减系数取98%。

⑦可利用率损耗

光伏电站定期维护检修会造成发电量损失，折减系数取98%。

⑧其他

其他因素折减系数取98%。

考虑以上各种因素通过计算分析光伏电站系统发电总效率为82%。

系统损耗折减系数表

序号	项目	数值
1	匹配损耗	98.00%
2	温度损耗	97.00%
3	组件表面污染损耗	97.00%
4	逆变器损耗	98.00%
5	光伏电站站内用电	98.00%
6	线路损耗	98.00%
7	可利用率损耗	98.00%
8	其他因素	98.00%
系统发电总效率		**82%**

3）光伏发电量

按照光伏组件衰减特性，要求首年衰减不超过1.0%，每年衰减不超过0.4%，年发电量详见下表

年份	平均衰减系数	光伏电站装机容量（kW）	年峰值日照小时数（h）	光伏电站系统总效率	发电量（万KWh）	等效利用小时数（h）
1	98.00%	5000	1234	80%	483.73	967.46
2	97.60%	5000	1234	80%	481.75	963.51
3	97.20%	5000	1234	80%	479.78	959.56
4	96.80%	5000	1234	80%	477.80	955.61
5	96.40%	5000	1234	80%	475.83	951.66
6	96.00%	5000	1234	80%	473.86	947.71
7	95.60%	5000	1234	80%	471.88	943.76
8	95.20%	5000	1234	80%	469.91	939.81
9	94.80%	5000	1234	80%	467.93	935.87
10	94.40%	5000	1234	80%	465.96	931.92
11	94.00%	5000	1234	80%	463.98	927.97
12	93.60%	5000	1234	80%	462.01	924.02
13	93.20%	5000	1234	80%	460.04	920.07
14	92.80%	5000	1234	80%	458.06	916.12
15	92.40%	5000	1234	80%	456.09	912.17

计算表明，本项目光伏系统首年预计发电量约为483.73万KWh，15年总发电量7,048.61万KWh。

4）电费价格

由于汨罗市电力需求缺口较大，本项目光伏部分采用自发自用模式，通过储能站光伏发电可在园区内（企业、充电桩用地）完全内部消化，故本项目按市场电价计费。根据《国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》（2025年），现行一般工商业不满1千伏电度平时电价为0.785元/千瓦时，具体如下：本项目光伏电价按第二档0.785元/千瓦时计算，本项目综合考虑电价为0.72元/千瓦时。

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2023年6月1日- 2023年6月30日）

用电分类		电压等级	电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				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	高峰时段	平时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
工商业用电	两部制	220千伏及以上	0.614	0.492	0.03	0.085	-0.039	0.046	-	0.955	0.614	0.273	30.6	19.1
		110千伏	0.639			0.11				0.995	0.639	0.283	30.6	19.1
		35千伏	0.668			0.139				1.041	0.668	0.295	33.8	21.1
		1~10千伏	0.698			0.169				1.089	0.698	0.307	33.8	21.1
	单一制	110千伏及以上	0.725			0.196				1.132	0.725	0.318		
		35千伏	0.745			0.216				1.164	0.745	0.326		
		1~10千伏	0.765			0.236				1.196	0.765	0.334		
		不满1千伏	0.785			0.256				1.228	0.785	0.342		

注：1.上表所列价格包含政府性基金及附加，其中，农网还贷资金2分、重大水利工程建设基金0.105分钱、中型水库移民后期扶持资金0.62分钱、可再生能源电价附加1.9分钱。 2.分时电度用电价格根据湖南省发改委《关于进一步完善我省分时电价政策及有关事项的通知》（湘发改价调规〔2021〕848号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段18：00-22：00（1、7、8、9、12月）；高峰时段11：00-14：00，18：00-23：00（1、7、8、9、12月为11：00-14：00，22：00-23：00）；平时段7：00-11：00，14：00-18：00；低谷时段23：00-次日7：00。浮动比例：高峰电价为平段电价上浮60%，低谷电价为平段电价下浮60%，尖峰电价在高峰电价基础上上浮20%。 3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

3）储能站收入

本项目配套建设储能电站，储能电站在用电低谷储能、高峰放电运行，利用低谷、高峰（平段）电费差获利。储能站规模为5MW。

根据湖南省发展和改革委员会关于优化我省分时电价政策有关事项的通知湘发改价调规〔2025〕385号，主要政策内容:

时段划分调整:

1）全年按每日二十四小时分为高峰、平段、低谷三段各8小时，具体时段划分如下:

低谷：00:00-6:00，12:00-14:00;

平段：6:00-12:00，14:00-16:00;

高峰：16:00-24:00。

2）对执行分时电价的用户，每年1月、7月、8月、12月实施季节性尖峰电价。其中，7月、8月尖峰时

段为20:00-24:00；1月、12月尖峰时段为18:00-22:00。

浮动比例调整:

高峰、平段、低谷浮动电价比为1.6:1:0.4，尖峰电价在高峰电价基础上再上浮20%。

湖南省发展和改革委员会关于优化我省分时电价政策有关事项的通知

层级：省级　　发文系统：发改

发文日期：2025-06-18　　所在行业：电力、热力、燃气及水生产和供应业

信息来源：湖南省发展和改革委员会　　发布时间：2025-07-04

湖南省发展和改革委员会关于优化我省分时电价政策有关事项的通知

湘发改价调规〔2025〕385号

各市州发展改革委，国网湖南省电力有限公司，各地方电网公司，各增量配电网公司，有关电力用户：

为推进我省新型电力系统建设，保障电力系统安全稳定经济运行，根据《国家发展改革委关于进一步完善分时电价机制的通知》（发改价格〔2021〕1093号）精神，结合我省用电负荷变化、新能源出力特性等因素，经省人民政府同意，对我省分时电价政策进行了优化调整，现就有关事项通知如下：

一、执行范围

（一）除电气化铁路牵引、监狱生产企业及城乡供水企业生产、广播电视台无线发射台（站）、转播台（站）、差转台（站）、监测台（站）等用电不执行分时电价外，用电容量100千伏安（千瓦）及以上的工商业用电用户执行分时电价。

（二）用电容量100千伏安（千瓦）及以上且不适宜错峰用电的工商业单一制用电用户，可选择执行分时平均电价；污水处理厂、医院、农业生产用电用户、用电容量100千伏安（千瓦）以下的工商业用电用户，可选择执行分时电价或平段电价。以上选择确认后保持一年不变，除新装用户外均为次月生效；用户未提出变更申请的，按原方式计费。

二、时段划分

(一)全年按每日24小时分为高峰、平段、低谷三段各8小时,具体时段划分如下:

低谷:00:00-6:00,12:00-14:00;

平段:6:00-12:00,14:00-16:00;

高峰:16:00-24:00。

(二)对执行分时电价的用户,每年1月、7月、8月、12月实施季节性尖峰电价。其中,7月、8月尖峰时段为20:00-24:00;1月、12月尖峰时段为18:00-22:00。

三、浮动比例

(一)工商业用电用户。平段电价由上网电价、上网环节线损费用、输配电价、系统运行费用、政府性基金及附加构成,其中,系统运行费用、政府性基金及附加以及输配电价中的容(需)量电费不参与浮动。高峰、平段、低谷浮动电价比为1.6:1:0.4,尖峰电价在高峰电价基础上再上浮20%。

(二)选择执行分时平均电价的工商业单一制用电用户。用电价格由平段电价和分时平均浮动电价构成,分时平均浮动电价按0.07元/千瓦时标准执行。

(三)选择执行分时电价的农业生产用电用户。平段电价为目录销售电价,高峰、平段、低谷及尖峰电价浮动比例与工商业用电一致,目录销售电价中的政府性基金及附加不参与浮动。

在电力市场中，独立储能（全容量参与）通过峰谷价差获得充放电收益。取值依据是湖南2024年《4—11月现货交易电价原始数据及分析》。经对原始数据进行分析，并拟合成全天24小时96个节点电价，发现湖南电力市场全天大趋势可以分为两个高峰时段、两个低谷时段。平段报价按照国家规定的燃煤基准价浮动范围进行限制，目前为20%浮动比例，即250×（1±20%）元/兆瓦时。

由于电价为浮动电价，为方便测算，本次测算按照燃煤基准价即450元/兆瓦时考虑平段电价。湖南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》的通知湘发改价调〔2021〕803号，则谷段电价为450*0.4=180元/兆瓦时，峰段电价为450*1.6=720元/兆瓦时=0.72元/千瓦时。

从现货交易的7个月实时数据分析，每天都至少有一个

高峰和低谷，因此每天保证充放电1次是确定的。保守估计，按照确定的充放电次数1次来考虑测算。考虑到储能每年安排一次检修，检修时间按照一个月计算，剩余时间都是可以正常运行的，因此全年运行时间预计有300天。保守估计，本次按照300天运行时间来测算。考虑储能电站70%的电量参与现货交易。预计在现货期间市场交易首年收益为：5MWh*75%（参与现货交易比例）*0.72元/kwh（含税价）*300天*1次/天*85%（效率）*92%（深度）*1000/10000=63.34万元，各年详细计算如下表所示：

序号	容量（KWh）	参与现货交易比例	天充放/电次数	年充放/电次数	充放深度	系统效率	衰减系数	年充放电/电量/（万KWh）	单价（含税）（千瓦时/元）	涨幅	峰谷价差收入（千瓦时/万元）
1	5000	75%	1	300	92%	85%	100%	87.98	0.72	100%	63.34
2	5000	75%	1	300	92%	85%	98%	86.22	0.72	100%	62.08
3	5000	75%	1	300	92%	85%	96%	84.46	0.72	100%	60.81
4	5000	75%	1	300	92%	85%	94%	82.70	0.72	100%	59.54
5	5000	75%	1	300	92%	85%	92%	80.94	0.72	100%	58.27
6	5000	75%	1	300	92%	85%	90%	79.18	0.72	100%	57.01
7	5000	75%	1	300	92%	85%	88%	77.42	0.72	100%	55.74
8	5000	75%	1	300	92%	85%	86%	75.66	0.72	100%	54.47
9	5000	75%	1	300	92%	85%	84%	73.90	0.72	100%	53.21
10	5000	75%	1	300	92%	85%	82%	72.14	0.72	100%	51.94
11	5000	75%	1	300	92%	85%	80%	70.38	0.72	100%	50.67
12	5000	75%	1	300	92%	85%	78%	68.62	0.72	100%	49.41
13	5000	75%	1	300	92%	85%	100%	87.98	0.72	120%	63.34
14	5000	75%	1	300	92%	85%	98%	86.22	0.72	120%	62.08
15	5000	75%	1	300	92%	85%	96%	84.46	0.72	120%	60.81

测算项目运营期收入明细如下表:

金额单位：万元

年度	充电桩服务费收入	光伏发电收入	储能站收入	合计
2028年	74.08	87.07	15.84	176.99
2029年	296.34	346.86	62.08	705.28
2030年	296.34	345.44	60.81	702.59
2031年	296.34	344.02	59.54	699.90
2032年	296.34	342.60	58.27	697.21
2033年	296.34	341.18	57.01	694.53
2034年	296.34	339.75	55.74	691.83
2035年	296.34	338.34	54.47	689.15
2036年	296.34	336.91	53.21	686.46
2037年	296.34	335.49	51.94	683.77
2038年	296.34	334.07	50.67	681.08
2039年	296.34	332.65	49.41	678.40
2040年	296.34	331.23	63.34	690.91
2041年	246.95	274.84	51.73	573.52
合计	**3,877.11**	**4,430.45**	**744.06**	**9,051.62**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本包括：燃料及动力费、工资及福利费、维护修理费用、管理费用等。

（1）燃料及动力费

本项目燃料动力费用为项目运营期间项目运行照明、日常使用产生的相关费用。用电费用是储能系统在整个储能项目中，为整个项目的正常运转或增值而消耗电量引起的成本费用，本项目原辅材料为储能用电费用，根据湖南省发展和改革委员会关于优化我省分时电价政策有关事项的通知湘

发改价调规〔2025〕385号，谷段充电电价为450*0.6=180元/兆瓦时（含税），谷段年充电电量为5*330*75%*92%=1138.5MWh，即每年谷段充电电费为18216*180/10000=20.49万元；即每年储能用电电费约为20.49万元。

项目运营期首年年用水量为0.37万吨，年用电量为32.62万度，电费单价参考湖南省电网销售电价，按照0.7元/kWh计算，水费参考汨罗市自来水价格，按照3.38元/吨计算。



用电分类			电度电价（元/千瓦时）				
			不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上
居民生活用电	第一阶电价（基准电价）		0.5880	0.5730	0.5630		
	第二阶电价		0.6380				
	第三阶电价		0.8880				
	其中：居民合表用电		0.6040	0.5890	0.5790		
	非居民合表用电		0.6340	0.6190	0.6090		
农业生产用电			0.5487	0.5287	0.5087	0.4887	
工商业用电	两部制	尖峰时段		1.33006	1.27246	1.21678	1.16839
		高峰时段		1.11609	1.06809	1.02169	0.98137
		平时段		0.71490	0.68490	0.65590	0.63070
		低谷时段		0.31371	0.30171	0.29011	0.28003
		基本电费 最大需量（元/千瓦·月）		33.8	33.8	30.6	30.6
		基本电费 变压器容量(元/千伏安·月)		21.1	21.1	19.1	19.1
	单一制	尖峰时段	1.49595	1.45755	1.41915	1.38075	
		高峰时段	1.25433	1.22233	1.19033	1.15833	
		平时段	0.80130	0.78130	0.76130	0.74130	
		低谷时段	0.34827	0.34027	0.33227	0.32427	
		分时平均电价	0.89859	0.87859	0.85859	0.83859	

汨罗市发展和改革局文件

汨发改价字〔2021〕1号

关于调整我市城区自来水价格的通知

汨罗市自来水公司：

你公司《关于将原水费纳入供水成本构成的请示》收悉。

依据《关于汨罗市兰家洞水库原水收费标准的成本测算报告》（汨发改〔2021〕26号），我局于2021年4月13日对兰家洞水库管理所下发了《关于核定向兰水库原水费标准的通知》（汨发改〔2021〕36号），核定向兰水库原水费标准为0.2元/立方米。

依你司请示，根据湖南省发展和改革委员会、湖南省住房和城乡建设厅《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）和《湖南省政府制定价格听证办法实施细则》（湘发改价调〔2019〕847号）等文件规定，综合我局组织召开的城区自来水价格调整（即开征原水费）听证会所形

成的意见，报经市人民政府批准，现将我市城区自来水供水价格通知如下：

一、城区自来水供水价格增加开征原水费按每立方米 0.2 元收取。城区自来水基本水价相应调整至 2.25 元/立方米，居民生活用水、非居民生活用水和特种用水三类用水水价之间的比价为 1:1.5:4，即分别为 2.25 元/立方米、3.38 元/立方米、9 元/立方米，第一、二、三阶梯居民水价之间比价为 1:1.5:2，即分别为 2.25 元/立方米、3.38 元/立方米、4.50 元/立方米；

二、其余事项均按照原有相关文件执行；

三、本标准从 2021 年 9 月 1 日起执行，第一次抄表见量执行原价格，第二次抄表见量执行新调整的价格。

特此通知。

2021 年 8 月 18 日

（2）工资及福利费

根据《2024 年湖南省统计局公布的 2024 年湖南省城镇非私营单位在岗职工年平均工资》，电力、热力、燃气及水生产和供应业年平均工资为 12.71 万元/人·年，本项目定员为 15 人，该部分职工的工资及福利费参考湖南省统计局公布的 2024 年湖南省城镇非私营单位在岗职工中电力、热力、

燃气及水生产和供应业年平均工资为 12.80 万元/人·年，以此作为计算标准，考虑每三年上浮 3%。

2024年湖南省城镇非私营单位在岗职工年平均工资

单位：元、%

行　业	2024年	增长
总 计	99663	0.2
农、林、牧、渔业	68525	5.8
采矿业	76230	-2.0
制造业	92850	1.0
电力、热力、燃气及水生产和供应业	127105	2.3
建筑业	73015	-2.2
批发和零售业	86035	2.7
交通运输、仓储和邮政业	110391	4.6
住宿和餐饮业	55237	1.5
信息传输、软件和信息技术服务业	160844	8.4
金融业	170066	-3.8
房地产业	80732	0.9
租赁和商务服务业	81473	9.8
科学研究和技术服务业	125294	-0.3
水利、环境和公共设施管理业	72737	4.1
居民服务、修理和其他服务业	90633	5.6
教育	99352	-2.0
卫生和社会工作	123866	-4.1
文化、体育和娱乐业	118668	-0.5
公共管理、社会保障和社会组织	94540	-5.2

（3）维护修理费

机械设备在运行期间要正常损耗，根据设备厂家建议和以往同类项目经验，项目以总投资扣除电池更换费用为基础，自 2026 年-2037 年期间，设备维修费率为 5%计提，同时每年提取 50 万元，用于项目 2038 年更换电池，累计更换电池的费用为 500.00 万元。电池更换完毕后，维修费率降低至 1%，不再计提电池更换费用。

（4）管理及其他费用

主要为办公用品购置、员工培训费、差旅费、工会经费等，按当年营业收入的 5%估算。

（5）增值税、税金及附加

①增值税销项

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部税务总局海关总署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）等相关税费文件，本项目充电桩服务收入、光伏发电收入、储能站收入增值税率13%。

②增值税进项

建筑工程进项税：建筑施工工程费用按照9%计算进项，工程其他费用按照6%计算进项。

经营成本进项税：保守考虑，进项税基数按燃料及动力费、修理及维护费、管理及其他费用三项考虑，不考虑工资及福利费，增值税率按6%估算。

③应交增值税

为增值税销项与增值税进项的差额。

④税金及附加

城市维护建设税，按应交增值税的5%计算。

教育费附加，按应交增值税的3%计算。

地方教育费附加，按应交增值税的2%计算。

测算项目运营期支出明细如下表：

金额单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	维护修理费	管理及其他费用	增值税、税金及附加	合计
2028年	6.02	38.40	80.14	8.85		133.41
2029年	24.08	153.60	170.57	35.26		383.51
2030年	24.08	153.60	170.57	35.13		383.38
2031年	24.08	158.21	170.57	35.00	6.83	394.69
2032年	24.08	158.21	170.57	34.86	74.55	462.27
2033年	24.08	158.21	170.57	34.73	74.21	461.80
2034年	24.08	162.95	170.57	34.59	73.88	466.07
2035年	24.08	162.95	170.57	34.46	73.53	465.59
2036年	24.08	162.95	170.57	34.32	73.20	465.12
2037年	24.08	167.84	170.57	34.19	72.86	469.54
2038年	24.08	167.84	24.11	34.05	81.64	331.72
2039年	24.08	167.84	24.11	33.92	81.31	331.26
2040年	24.08	172.88	24.11	34.55	82.90	338.52
2041年	20.07	144.07	20.09	28.68	68.79	281.70
合计	**315.05**	**2,129.55**	**1,707.69**	**452.59**	**763.70**	**5,368.58**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目预期总收入9,051.62万元，预期运营成本5,368.58万元，项目净收益3,683.04万元。

（二）项目融资还本付息情况

汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目拟发行专项债券2,911.33万元，本次拟发行专项债券2,000.00万元。根据2026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年期预测利率为2.35%，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。

汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目	2026.10	-	2,000.00	-	2,000.00	-	-
	2027.04	2,000.00	-	-	2,000.00	23.50	23.50
	2027.10	2,000.00	-	-	2,000.00	23.50	23.50
	2028	2,000.00	-	-	2,000.00	47.00	47.00
	2029	2,000.00	-	-	2,000.00	47.00	47.00
	2030	2,000.00	-	-	2,000.00	47.00	47.00
	2031	2,000.00	-	-	2,000.00	47.00	47.00
	2032	2,000.00	-	-	2,000.00	47.00	47.00
	2033	2,000.00	-	-	2,000.00	47.00	47.00
	2034	2,000.00	-	-	2,000.00	47.00	47.00
	2035	2,000.00	-	-	2,000.00	47.00	47.00
	2036	2,000.00	-	-	2,000.00	47.00	47.00
	2037	2,000.00	-	-	2,000.00	47.00	47.00
	2038	2,000.00	-	-	2,000.00	47.00	47.00
	2039	2,000.00	-	-	2,000.00	47.00	47.00
	2040	2,000.00	-	-	2,000.00	47.00	47.00
	2041.04	2,000.00	-	-	2,000.00	23.50	23.50
	2041.10	2,000.00	-	2,000.00	-	23.50	2,023.50
	合计	**-**		**2,000.00**	**-**	**705.00**	**2,705.00**

（三）项目融资平衡情况

汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目偿债资金来源为充电桩服务费收入、光伏发电收入及储能站收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为3,683.04万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.36倍。

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
汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目	3,683.04	2,000.00	2,705.00	1.36

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（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	1.03	1.36	1.70
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.56	1.36	1.16

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.03，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.16，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

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2026 年 10-12 月	2027 年	2028 年 1-9 月	2028 年 10-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**现金流入**	**11,962.95**	**2,100.00**	**500.00**	**311.33**	**176.99**	**705.28**	**702.59**	**699.90**	**697.21**
1	资本金流入	911.33	100.00	500.00	311.33					
2	融资资金流入	2,000.00	2,000.00							
3	运营期现金流入	9,051.62				176.99	705.28	702.59	699.90	697.21
二	**现金流出**	**10,914.41**	**2,100.00**	**500.00**	**311.33**	**156.91**	**430.51**	**430.38**	**441.69**	**509.27**
1	建设期资金流出	2,840.83	2,100.00	453.00	287.83					
2	运营期资金流出	5,368.58				133.41	383.51	383.38	394.69	462.27
3	融资还本付息	2,705.00		47.00	23.50	23.50	47.00	47.00	47.00	47.00
三	**现金净流量**	**1,048.54**				**20.08**	**274.77**	**272.21**	**258.21**	**187.94**
四	**期末累计现金结存**					**20.08**	**294.85**	**567.06**	**825.27**	**1,013.21**

续上表:

序号	项目	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**现金流入**	**694.53**	**691.83**	**689.15**	**686.46**	**683.77**	**681.08**	**678.40**	**690.91**	**573.52**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	694.53	691.83	689.15	686.46	683.77	681.08	678.40	690.91	573.52
二	**现金流出**	**508.80**	**513.07**	**512.59**	**512.12**	**516.54**	**378.72**	**378.26**	**385.52**	**2,328.70**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	461.80	466.07	465.59	465.12	469.54	331.72	331.26	338.52	281.70
3	融资还本付息	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	2,047.00
三	**现金净流量**	**185.73**	**178.76**	**176.56**	**174.34**	**167.23**	**302.36**	**300.14**	**305.39**	**-1,755.18**
四	**期末累计现金结存**	**1,198.94**	**1,377.70**	**1,554.26**	**1,728.60**	**1,895.83**	**2,198.19**	**2,498.33**	**2,803.72**	**1,048.54**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是汨罗高新技术产业开发区管理委员会,负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是湖南鑫园新能源有限公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是湖南鑫园新能源有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026 年湖南省政府专项债券汨罗高新技术产业开发区光储充一体化建设项目融资平衡方案》之盖章页）

汨罗市财政局

汨罗高新技术产业开发区管理委员会

2026 年 10 月 16 日

2026年湖南省政府专项债券
汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目
融资平衡方案

汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目拟发行2026年湖南省政府专项债券600.00万元，具体信息如下:

项目名称：	汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	935.60万元
本次发行金额：	600.00万元
专项债券总需求：	600.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	汨罗高新技术产业开发区管理委员会
项目申请单位：	湖南汨之源实业集团有限公司
资产持有单位：	湖南汨之源实业集团有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

汨罗位于湖南省东北部，属幕阜山脉与洞庭湖平原的过渡地带，西临洞庭湖。地处东经 112° 51′ -113° 27′ ，北纬 28° 28′ -29° 27′ 之间。处湖南省东北部，紧靠洞庭湖东畔、汨罗江下游。汨罗市东部、东南部分别与长沙市长沙县、望城区接壤，西邻湘阴县和沅江县，北接岳阳县,东北与平江县交界。

汨罗位于长沙市与岳阳市的中点，处在“长株潭一小时经济圈”内，交通便利，京广铁路、107 国道、京珠高速公路、武广高速铁路、汨罗江、省道 201 线、G240 纵穿南北,S308 线、湘慧线横贯东西。

汨罗市 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值	564	481.40	523.20
居民人均可支配收入（元）	35702	36174	37918
一般公共预算收入	15.67	15.63	15.70
政府性基金收入	22.71	11.46	23.2
其中：国有土地出让收入	13.28	7.54	6.7
政府性基金支出	35.02	24.86	29.9
其中：国有土地出让收入支出	16.36	7.13	6.6

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及汨罗市财政局提供

（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	批复文件

汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目	项目总投资935.60万元。建设地点位于湖南省汨罗市高新区东北角。本项目预计建设期为2026年10月至2027年9月。	项目拟对原汨罗高新区中水回用工程进行提质改造，主要变更项目功能定位及排水方式，新增污水处理规模1000m³/d，调整后污水处理总规模6000m³/d，主要包括新增、更换搅拌机、泵类设备、阀门仪表等设备装置；改造原有生化池，新增格栅渠、巴氏计量槽等设施。	1、《关于核准湖南汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目的批复》（岳发改核审〔2025〕71号）； 2、《关于调整湖南汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目预处理规模的批复》（岳发改核审〔2026〕36号）； 3、《关于汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目初步设计的批复》（汨建函〔2026〕20号）； 4、《关于核定汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目概算总投资的批复》（汨发改审〔2026〕81号）。

汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目已经通过湖南人和人（岳阳）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

污水处理厂属于环境治理基础设施，投资一般较大，从直接经济效益上看，建设污水处理厂的直接投资效益并不显著，但从广义上看，其投资的间接经济效果确实是显著的，它主要通过减少污水对社会造成的经济损失而表现出来，其表现形式如下:

（1）避免设施因水污染而提前报废或增加投资及运行费用。

（2）可避免因水污染而造成牧、渔业产品产量、质量下降。

（3）可避免因水污染而造成城镇居民健康水平下降，医疗保健费用增加。

根据国内资料统计，排水系统及污水处理设施的建设，每投资1元可减少水污染所造成的健康损失、地价损失、工农业损失

等达 3.72 元，即每投资 1 元的间接经济效益为 3.72 元，由此可见，建设污水处理设施经济效益是明显的。

（二）社会效益分析

（1）对居民生活环境影响

本项目的建设和运行期间都采取了足够的环境保护措施，基本消除了项目对居民生活环境的负面影响。

（2）对当地居民收入的影响

项目的建设实施，增加了对当地原材料、动力和劳动力的需求，提高地区国内生产总值，可以增加当地居民收入。

（3）对当地居民就业的影响

项目实施有助于促进当地经济的发展，从而吸收大量的社会劳动力；项目的运营直接增加就业岗位，并能够在很大程度促进相关行业的工作岗位的增加。

（4）对当地政府的影响

本项目建成后，完善当地污水处理设施，改善当地投资环 境，可以促进当地经济发展，有利于促进当地政府财政收入，加快汨罗的城市建设。

（5）对当地弱势群体利益的影响

项目建设有利于增加就业机会、增加政府收入，对于改善当地老龄人、妇女、儿童、残疾人员等的生活状况有一定积极间接影响，但不大。

（6）对当地的文化、教育、卫生的影响

该项目对卫生方面无负面影响，对当地的文化、教育无直接明显影响。

（7）对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响

项目施工期间会增加使用公共基础设施，但不会对此产生较大影响。项目建成后将完善当地污水处理设施。项目建设定位清晰、配套齐全、位置优越、将完全改善汨罗的投资环境，美化城市环境、改善居民生活环境。项目将增加大量就业岗位，为农村居民提供到城市就业工作的机会，对于城市化进程有一定的积极影响。根据分析，项目增加就业岗位，完善城市基础设施，提高和促进居民生活水平提高是项目的主要社会影响效果。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目已取得《关于核准湖南汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目的批复》（岳发改核审〔2025〕71号）、《关于调整湖南汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目预处理规模的批复》（岳发改核审〔2026〕36号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，已取得《关于汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目初步设计的批复》（汨

建函〔2026〕20 号）、《关于核定汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目概算总投资的批复》（汨发改审〔2026〕81 号）等批复文件。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求 600.00 万元、本年度专项债券资金需求 600.00 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：

项目绩效目标表

项目名称	**汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目**				
主管部门	汨罗高新技术产业开发区管理委员会				
项目实施单位	湖南汨之源实业集团有限公司				
项目资金(万元)	资金总额：935.60万元				
	一、政府专项债券资金600.00万元				
	二、其他资金：335.60万元				
项目实施进度计划	开始时间			完成时间	
	2026年10月			2027年9月	
项目绩效目标	完成废水预处理中心提质改造，新增污水处理规模1000m³/d，调整后污水处理总规模6000m³/d；完成搅拌机、泵类设备、阀门仪表等设备新增及更换，改造原有生化池，新建格栅渠、巴氏计量槽等设施，提升园区废水预处理能力。				
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	新增污水处理规模	m³/d	1000
			调整后污水处理总规模	m³/d	6000
			主要设备及设施改造	项	按建设内容完成
	产出指标	时效指标	完工时间	月	12
		成本指标	项目总投资	万元	935.60
	满意度指标	社会效益指标	完善园区环保基础设施	长期有效	

		社会效益指标	对当地社会影响	长期有效	
		生态效益指标	降低水环境污染风险	长期有效	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	%	⩾90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资概算依据

1、土建工程以2020年《湖南省建设工程计价办法》及有关工程计费程序的通知为依据，并参照汨罗目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

2、安装工程依据2020年《湖南省安装工程消耗量标准》，并参考类似工程指标，对人工、材料、设备价格等进行调整后编制。建筑安装工程人工工资、材料价格按汨罗最新市场价格计取。

3、预备费用：以工程费用和工程其他费用为基数，按5%计算。

4、建设期利息：暂不考虑。

5.工程建设其他费参照依据的说明

（1）建设单位管理费：建设单位管理费按《基本建设项目建设

成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）计算;

（2）项目前期工程咨询费：《国家计委关于印发<建设项目前期

工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格〔1999〕1283 号),按内

插法进行计算;

(3)招标代理服务费:《招标代理服务收费管理暂行办法》(计

价格〔2002〕1980 号文);

(4)工程勘察费:《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕

10 号),按设计费 20%计取;

(5)工程设计费:执行国家发展改革委员会、建设部《工程勘察设计收费标准》(2002 年修订本);

(6)工程监理费:工程监理费执行《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》(湘监协〔2016〕2 号),按内插法进行计算;

(7)概算编制、审核费,工程量清单及清单计价编制费:湖南建设工程造价管理协会文件|湘建价协〔2016〕25 号;

(8)环境影响咨询服务费:《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格〔2002〕125 号),内插法计算;

(9)工程质量检测费:关于印发《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知湘建价〔2014〕113 号,按工程费 0.5%计取;

（10）劳动安全卫生评审费：按工程费 0.1%计取;

（11）工程保险费：按工程费 0.3%计取;

（12）场地准备及临时设施费：按工程费 0.5%计取;

（13）联合试运转费：按设备费及安装费 1%计取。

概算总投资详细情况如下表所示:

汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目
概算费用汇总表

序号	工程或费用名称	概　算　金 额(元)			占投资额	备注
		工程费	其他费用	合计	(%)	
一	**工程费用**	**7844408.49**		**7844408.49**	**83.84%**	
1	转鼓格栅土建工程	119901.66		119901.66		
2	转鼓格栅安装工程	18399.85		18399.85		
3	巴氏计量槽土建工程	47319.44		47319.44		
4	巴氏计量槽安装工程	6465.4		6465.40		
5	厂区总图安装工程	289042.66		289042.66		
6	粗格栅及调节池安装工程	602232.08		602232.08		
7	平流沉淀及水解酸化池安装工程	400850.64		400850.64		
8	沉淀气浮池土建工程	45903.45		45903.45		
9	沉淀气浮池安装工程	1202654.03		1202654.03		
10	CASS池安装工程	1114008.40		1114008.40		
11	加药装置安装工程	191210.83		191210.83		
12	污泥及其他部分安装工程	18890.32		18890.32		
13	除臭设备安装工程	1787529.73		1787529.73		
14	管网改造工程	2000000.00		2000000.00		
二	**工程建设其他费用**		**661049.40**	**661049.40**	**7.07%**	
1	建设单位管理费		156888.00	156888.00		
2	招标代理服务费		48279.78	48279.78		
3	建设工程交易服务费		1600.00	1600.00		
4	工程勘察设计费		186654.60	186654.60		
5	工程建设监理费		60753.00	60753.00		
6	造价咨询服务费		88423.58	88423.58		
7	编制可行性研究费		12551.04	12551.04		
8	编制环境影响报告书（含大纲）		7844.40	7844.40		

汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目
概算费用汇总表

序号	工程或费用名称	概　算　金 额(元)			占投资额	备注
		工程费	其他费用	合计	(%)	
9	编制安全预评价报告费		19611.00	19611.00		
10	工程保险费		39222	39222.00		
11	工程质量检测费		39222.00	39222.00		
三	**预备费**			850545.79		
1	基本预备费			425272.89		
2	价差预备费			425272.89		
四	合计（一+二+三）			9356003.68	100.00%	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目总投资935.60万元，2026年投入金额660.00万元，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	2026年	2027年
汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目	935.60	660.00	275.60

2026年度，汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目	投资金额						
	其中：专项债券金额						

续上表：

项目名称	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目	投资金额				220.00	220.00	220.00	**660.00**
	其中：专项债券金额				200.00	200.00	200.00	**600.00**

（二）项目资金筹措方案

汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目资金来源主要为资本金335.60万元、政府专项债券资金600.00万元。项目总投资935.60万元，其中：用于项目支出的资本金335.60万元，占投资总额的35.87%，拟申请发行政府专项债券资金600.00万元，本次申请发行专项债券600.00万元。

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	
汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目	935.60	335.60	-	600.00	-	-	-	-	30年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为居民污水处理收入、非居民污水处理收入、中水回用收入。

1）居民污水处理收入、非居民污水处理收入

根据汨罗市发展和改革局《2025版岳阳市政府定价的经营服务性收费目录清单公告》，县城区污水处理费征收标准为：居民污水处理费“设市城市不低于0.95元/吨。”非居民污水处理费“设市城市不低于1.4元/吨。”本项目建成后规模为6000m³

/d 污水处理厂，其中 70%为居民污水、30%为非居民污水，负荷率均按第一年 60%、第二年 70%、第三年及以后 80%测算。

公用事业服务收费	七、污水处理费（按经营服务性收费管理的）	（一）居民污水处理费	设市城市不低于 0.95 元/吨。县、乡镇不低于 0.85 元/吨。岳阳市中心城区居民乡镇污水处理费 1.1 元/吨随水计征。	湘财综〔2015〕19 号、湘发改价服〔2015〕347 号、湘发改价费〔2020〕29 号、湘发改价费〔2020〕517 号、岳发改价调规〔2023〕125 号、岳发改价服〔2019〕25 号	授权市、县人民政府制定	住房和城乡建设部门	否	否	否	准许成本加合理收益	

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件(文号)	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	定价方法(方式)	备注
	七、污水处理费（按经营服务性收费管理的）	（二）非民民污水处理费	设市城市不低于 1.4 元/吨。县、乡镇不低于 1.2 元/吨。岳阳市中心城区非居民污水处理费 1.8 元/吨随水计征。	湘财综〔2015〕19 号、湘发改价服〔2015〕347 号、湘发改价费〔2020〕29 号、湘发改价费〔2020〕517 号、湘发改价调规〔2023〕125 号、岳发改价服〔2019〕25 号	授权市、县人民政府制定	住房和城乡建设部门	是	否	否	准许成本加合理收益	

（2）中水回用收入

中水量按照污水处理量的 28%估算，中水主要用于市政绿化、工业用水，中水费参考自来水费第一阶梯，按 2.25 元/吨测算。

汨罗市发展和改革局文件

汨发改价字〔2021〕1号

关于调整我市城区自来水价格的通知

汨罗市自来水公司：

你公司《关于将原水费纳入供水成本构成的请示》收悉。

依据《关于汨罗市兰家洞水库原水收费标准的成本测算报告》（汨发改〔2021〕26号），我局于2021年4月13日对兰家洞水库管理所下发了《关于核定向兰水库原水费标准的通知》（汨发改〔2021〕36号），核定向兰水库原水费标准为0.2元/立方米。

依你司请示，根据湖南省发展和改革委员会、湖南省住房和城乡建设厅《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）和《湖南省政府制定价格听证办法实施细则》（湘发改价调〔2019〕847号）等文件规定，综合我局组织召开的城区自来水价格调整（即开征原水费）听证会所形

成的意见，报经市人民政府批准，现将我市城区自来水供水价格通知如下：

一、城区自来水供水价格增加开征原水费按每立方米0.2元收取。城区自来水基本水价相应调整至2.25元/立方米，居民生活用水、非居民生活用水和特种用水三类用水水价之间的比价为1:1.5:4，即分别为2.25元/立方米、3.38元/立方米、9元/立方米，第一、二、三阶梯居民水价之间比价为1:1.5:2，即分别为2.25元/立方米、3.38元/立方米、4.50元/立方米；

二、其余事项均按照原有相关文件执行；

三、本标准从2021年9月1日起执行，第一次抄表见量执行原价格，第二次抄表见量执行新调整的价格。

特此通知。

2021年8月18日

项目预期收入测算表

金额单位：万元

年度	居民污水处理收入	非居民污水处理收入	中水回用收入	收入合计
2027 年	21.85	13.80	20.70	56.35
2028 年	101.94	64.39	96.58	262.91
2029 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2030 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2031 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2032 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2033 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2034 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2035 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2036 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2037 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2038 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2039 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2040 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2041 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2042 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2043 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2044 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2045 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2046 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2047 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2048 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2049 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2050 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2051 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2052 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2053 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2054 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2055 年	116.51	73.58	110.38	300.47
2056 年	97.09	61.32	91.98	250.39
合计	**3,366.65**	**2,126.17**	**3,189.52**	**8,682.34**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本包括：药剂费、外购燃料和动力费、人员工资及福利费、维护修理费用、管理及其他费用、污泥运输及终端处置费等。

（1）药剂费

参考其他项目经验，本项目药剂费按吨水处理成本 0.19 元/m^3估算。

（2）外购燃料和动力费

本项目外购燃料和动力费主要为水费和电费。预计年耗水量为 0.01 万吨、年耗电量为 26.92 万 kWh，水单价 3.28 元/吨、电价 0.6437 元/kWh 计算。

项目新增能源消耗表

能源种类	计量单位	年用量	参考折标系数	年耗能量（吨标准煤）
电	万kW·h	21.90	1.229	26.92
水	万m^3	0.01	0.857	0.01
合计				**26.93**

成的意见，报经市人民政府批准，现将我市城区自来水供水价格通知如下：

一、城区自来水供水价格增加开征原水费按每立方米0.2元收取。城区自来水基本水价相应调整至2.25元/立方米，居民生活用水、非居民生活用水和特种用水三类用水水价之间的比价为1:1.5:4，即分别为2.25元/立方米、3.38元/立方米、9元/立方米，第一、二、三阶梯居民水价之间比价为1:1.5:2，即分别为2.25元/立方米、3.38元/立方米、4.50元/立方米；

二、其余事项均按照原有相关文件执行；

三、本标准从2021年9月1日起执行，第一次抄表见量执行原价格，第二次抄表见量执行新调整的价格。

特此通知。

2021年8月18日



湖南省电网销售电价表

用电分类	销售电价（元/千瓦时）					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630				
二、一般工商业及其他用电	0.7003	0.6803	0.6603	0.6403			
三、大工业用电		0.6437	0.6147	0.5867	0.5627	30	20
四、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887			
其中：贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.105分钱、农网改造还贷资金2分钱。
2、上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他用电1.9分钱。
3、上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。

（3）人员工资及福利费、维护修理费用及管理费用

项目定员预计 14 人，人员工资按 7.5 万元/人/年计算，福利费按工资总额的 14%计算，工资每五年上涨 3%；维护维修费按工程费用的 1%暂估；管理费用按其他相关成本的 5%估算。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员平均工资	在岗职工	劳务派遣人员	在岗劳务	其他从业人员
全市	**82447**	**87895**	**56321**	**83867**	**55613**
（一）农、林、牧、渔业	59901	60178	34993	59966	49346
（二）采矿业	81050	81120	84488	81266	25041
（三）制造业	86877	87203	89115	87313	40881
（四）电力、热力、燃气及水生产和供应业	94325	95716	54027	94363	86550
（五）建筑业	65085	69464	61297	67345	56207
（六）批发和零售业	62218	62580	47979	62300	57590
（七）交通运输、仓储和邮政业	77249	78333	75614	78111	46734
（八）住宿和餐饮业	49416	48480	55477	49162	53987
（九）信息传输、软件和信息技术服务业	120882	119220	100627	118195	143591
（十）金融业	81243	81527	54270	81445	55698
（十一）房地产业	68214	69567	50560	68218	67989
（十二）租赁和商务服务业	67939	70256	47116	68188	48122
（十三）科学研究和技术服务业	79886	81466	52131	80468	41667
（十四）水利、环境和公共设施管理业	62377	77713	37423	65610	33583
（十五）居民服务、修理和其他服务业	52685	53239	41715	52635	61677

（4）维护维修费

主要为经营费用，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按照工程费用的1%暂估。

本项目取值	参照依据
维护维修费为工程费用的1%	按工程费用的0.1%-1%

（5）管理费用

主要为办公用品购置、员工培训费、差旅费、工会经费等，按其他 5 项成本的 5%估算。

（6）污泥运输及终端处置费

参考其他项目经验，本项目污泥运输及终端处置费按吨水处理成本为 0.11 元/m^3估算。

（7）税金及附加

根据《中华人民共和国增值税法》和《污水处理费征收使用管理办法》（财税〔2014〕151 号）供水企业受政府委托随水费代征的污水处理费不属于应税交易，不征收增值税及附加。

城建税按增值税的 7%计算，教育费附加及地方教育费附加按增值税的 5%计算。

具体成本测算如下:

项目成本预测表

单位：万元

年度	药剂费	外购燃料和动力费	人员工资及福利费	维护修理费用	管理及其他费用	污泥运输及终端处置费	合计
2027 年	10.40	4.34	29.93	1.96	2.63	6.02	55.28
2028 年	41.61	17.36	119.70	7.84	10.53	24.09	221.13
2029 年	41.61	17.36	119.70	7.84	10.53	24.09	221.13
2030 年	41.61	17.36	119.70	7.84	10.53	24.09	221.13
2031 年	41.61	17.36	119.70	7.84	10.53	24.09	221.13
2032 年	41.61	17.36	123.29	7.84	10.71	24.09	224.90
2033 年	41.61	17.36	123.29	7.84	10.71	24.09	224.90
2034 年	41.61	17.36	123.29	7.84	10.71	24.09	224.90

2035 年	41.61	17.36	123.29	7.84	10.71	24.09	224.90
2036 年	41.61	17.36	123.29	7.84	10.71	24.09	224.90
2037 年	41.61	17.36	126.99	7.84	10.89	24.09	228.78
2038 年	41.61	17.36	126.99	7.84	10.89	24.09	228.78
2039 年	41.61	17.36	126.99	7.84	10.89	24.09	228.78
2040 年	41.61	17.36	126.99	7.84	10.89	24.09	228.78
2041 年	41.61	17.36	126.99	7.84	10.89	24.09	228.78
2042 年	41.61	17.36	130.80	7.84	11.09	24.09	232.79
2043 年	41.61	17.36	130.80	7.84	11.09	24.09	232.79
2044 年	41.61	17.36	130.80	7.84	11.09	24.09	232.79
2045 年	41.61	17.36	130.80	7.84	11.09	24.09	232.79
2046 年	41.61	17.36	130.80	7.84	11.09	24.09	232.79
2047 年	41.61	17.36	134.72	7.84	11.28	24.09	236.90
2048 年	41.61	17.36	134.72	7.84	11.28	24.09	236.90
2049 年	41.61	17.36	134.72	7.84	11.28	24.09	236.90
2050 年	41.61	17.36	134.72	7.84	11.28	24.09	236.90
2051 年	41.61	17.36	134.72	7.84	11.28	24.09	236.90
2052 年	41.61	17.36	138.77	7.84	11.48	24.09	241.15
2053 年	41.61	17.36	138.77	7.84	11.48	24.09	241.15
2054 年	41.61	17.36	138.77	7.84	11.48	24.09	241.15
2055 年	41.61	17.36	138.77	7.84	11.48	24.09	241.15
2056 年	34.68	14.47	115.64	6.54	9.57	20.08	200.98
合计	**1,210.16**	**504.89**	**3,758.45**	**228.02**	**320.09**	**700.62**	**6,722.23**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目预期总收入 8,682.34 万元，预期运营成本 6,722.23 万元，项目净收益 1,960.11 万元。

（二）项目融资还本付息情况

汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目拟发行专项债券 600.00 万元，本次拟发行专项债券 600.00 万元。根据 2026 年 9 月相同待偿期国债收益率上浮 20%进行预测，30 年期预测

利率为2.55%，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。

汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目还本付息情况如下表所示:

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目	2026.10	-	600.00	-	600.00	-	-
	2027	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2028	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2029	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2030	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2031	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2032	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2033	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2034	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2035	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2036	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2037	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2038	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2039	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2040	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2041	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2042	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2043	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2044	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2045	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2046	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2047	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2048	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2049	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2050	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2051	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2052	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2053	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2054	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2055	600.00	-	-	600.00	15.30	15.30
	2056.04	600.00			600.00	7.65	7.65

	2056.10	600.00	-	600.00	-	7.65	607.65
	合计	**-**	**600.00**	**600.00**	**-**	**459.00**	**1,059.00**

（三）项目融资平衡情况

汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目偿债资金来源为居民污水处理收入、非居民污水处理收入及中水回用收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 1,960.11 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.85。

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
汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目	1,960.11	600.00	1,059.00	1.85

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（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	1.03	1.85	2.67
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.49	1.85	1.22

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

倍数为 1.03，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.22，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

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	**现金流入**	**9,617.94**	**660.00**	**331.95**	**262.91**	**300.47**	**300.47**	**300.47**
1	资本金流入	335.60	60.00	275.60				
2	融资资金流入	600.00	600.00	-				
3	运营期现金流入	8,682.34		56.35	262.91	300.47	300.47	300.47
二	**现金流出**	**8,701.53**	**660.00**	**330.88**	**236.43**	**236.43**	**236.43**	**236.43**
1	建设期资金流出	920.30	660.00	260.30				
2	运营期资金流出	6,722.23		55.28	221.13	221.13	221.13	221.13
3	融资还本付息	1,059.00		15.30	15.30	15.30	15.30	15.30
三	**现金净流量**	**916.41**		**1.07**	**26.48**	**64.04**	**64.04**	**64.04**
四	**期末累计现金结存**			**1.07**	**27.55**	**91.59**	**155.63**	**219.67**

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**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	300.47	300.47	300.47	300.47	300.47	300.47	300.47	300.47	300.47
二	**现金流出**	**240.20**	**240.20**	**240.20**	**240.20**	**240.20**	**244.08**	**244.08**	**244.08**	**244.08**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	224.90	224.90	224.90	224.90	224.90	228.78	228.78	228.78	228.78
3	融资还本付息	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30
三	**现金净流量**	**60.27**	**60.27**	**60.27**	**60.27**	**60.27**	**56.39**	**56.39**	**56.39**	**56.39**
四	**期末累计现金结存**	**279.94**	**340.21**	**400.48**	**460.75**	**521.02**	**577.41**	**633.80**	**690.19**	**746.58**

续上表:

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一	**现金流入**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	300.47	300.47	300.47	300.47	300.47	300.47	300.47	300.47	300.47
二	**现金流出**	**244.08**	**248.09**	**248.09**	**248.09**	**248.09**	**248.09**	**252.20**	**252.20**	**252.20**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	228.78	232.79	232.79	232.79	232.79	232.79	236.90	236.90	236.90
3	融资还本付息	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30
三	**现金净流量**	**56.39**	**52.38**	**52.38**	**52.38**	**52.38**	**52.38**	**48.27**	**48.27**	**48.27**
四	**期末累计现金结存**	**802.97**	**855.35**	**907.73**	**960.11**	**1,012.49**	**1,064.87**	**1,113.14**	**1,161.41**	**1,209.68**

续上表:

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	**现金流入**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**250.39**
1	资本金流入							
2	融资资金流入							
3	运营期现金流入	300.47	300.47	300.47	300.47	300.47	300.47	250.39
二	**现金流出**	**252.20**	**252.20**	**256.45**	**256.45**	**256.45**	**256.45**	**816.28**
1	建设期资金流出							
2	运营期资金流出	236.90	236.90	241.15	241.15	241.15	241.15	200.98
3	融资还本付息	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	615.30
三	**现金净流量**	**48.27**	**48.27**	**44.02**	**44.02**	**44.02**	**44.02**	**-565.89**
四	**期末累计现金结存**	**1,257.95**	**1,306.22**	**1,350.24**	**1,394.26**	**1,438.28**	**1,482.30**	**916.41**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是汨罗高新技术产业开发区管理委员会，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是湖南汨之源实业集团有限公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支出，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是湖南汨之源实业集团有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券汨罗高新区再生材料产业园废水预处理中心项目融资平衡方案》之盖章页）

汨罗市财政局

汨罗高新技术产业开发区管理委员会

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目
融资平衡方案

汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券4,100.00万元，具体信息如下:

项目名称：	汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	9,456.94万元
本次发行金额：	4,100.00万元
专项债券总需求：	6,500.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	15年
主管部门：	汨罗市农业农村局
项目申请单位：	汨罗市农之晟生态农业发展有限公司
资产持有单位：	汨罗市农之晟生态农业发展有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

汨罗位于湖南省东北部，属幕阜山脉与洞庭湖平原的过渡地带，西临洞庭湖。地处东经 112° 51′ -113° 27′ ，北纬 28° 28′ -29° 27′ 之间。处湖南省东北部，紧靠洞庭湖东畔、汨罗江下游。汨罗市东部、东南部分别与长沙市长沙县、望城区接壤，西邻湘阴县和沅江县，北接岳阳县,东北与平江县交界。

汨罗位于长沙市与岳阳市的中点，处在“长株潭一小时经济圈”内，交通便利，京广铁路、107 国道、京珠高速公路、武广高速铁路、汨罗江、省道 201 线、G240 纵穿南北,S308 线、湘慧线横贯东西。

汨罗市 2023—2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值	564	481.40	523.20
居民人均可支配收入（元）	35702	36174	37918
一般公共预算收入	15.67	15.63	15.70
政府性基金收入	22.71	11.46	23.2
其中：国有土地出让收入	13.28	7.54	6.7
政府性基金支出	35.02	24.86	29.9
其中：国有土地出让收入支出	16.36	7.13	6.6

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及汨罗市财政局提供

（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	批复文件

汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目	项目总投资9,456.94万元。建设地点位于汨罗市白水镇高冲村省道201西侧。本项目预计建设期为2026年10月至2027年9月。	项目规划总用地面积74758.80㎡（约112.14亩），总建筑面积41726.75㎡（计容面积73632㎡）。其中：A区总建筑面积19916.75㎡（计容面积33900㎡），建设农产品储存仓库、农产品储存冷库、分拣仓库及设备用房各1栋；B区总建筑面积21810㎡（计容面积39732㎡），建设农产品生产储存库、农产品物流仓库、冷库等共5栋；并配套建设项目厂区给排水、供配电、消防、环保、停车场等公用工程。	1、《关于汨罗市现代农业产业集成中心建设项目可行性研究报告的批复》（汨发改审〔2025〕139号）； 2、《关于变更汨罗市现代农业产业集成中心建设项目名称的批复》（汨发改审〔2025〕149号）； 3、《关于变更汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目资金来源的批复》（汨发改审〔2026〕39号）； 4、《关于汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目初步设计的批复》（汨建函〔2026〕1号）； 5、《关于核定汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目概算总投资的批复》（汨发改审〔2026〕38号）； 6、《建设工程规划许可证》（建字第4306812026GG0005630号）； 7、《关于汨罗市现代农业产业发展集成中心项目用地预审及规划选址的情况说明》。

汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、促进产业集聚与经济发展

本项目通过建设标准化储存冷链物流库房、分拣、包装、后勤、办公用房并以出租模式运营，能够吸引农产品加工、仓储物流、农资供应、电商配送等多类型企业集中入驻，推动上下游产业链在园区内集聚。园区的建成有助于形成规模效应和集群效应，带动区域农业产业链延伸与升级，促进汨罗市农业现代化发展和地方财政增长。

2、带动投资与就业

项目建设与运营将直接拉动建筑施工、建材供应、设备安装等多个行业的经济增长，并为本地提供大量就业机会。项目建成投产后，还将吸引承租企业雇佣当地劳动力，从事仓储管理、物流配送、设备维护等岗位，进一步增加就业收入，改善居民生活水平。

3、提高土地与资产利用效率

通过合理规划和集中建设，项目能够有效提升土地的集约利用率。园区建设形成的标准化厂房及配套设施将作为长期资产持有并出租，确保资产保值增值，同时减少分散建设带来的土地浪费与重复投入。

4、增强区域竞争力与辐射效应

园区作为汨罗市现代农业发展的重要载体，将提升本地区在岳阳乃至湖南省农业产业链中的竞争力。园区的辐射效应不仅限于汨罗，还将带动周边乡镇农副产品加工业、仓储物流业和相关第三产业的发展，对区域经济具有持续推动作用。。

（二）社会效益分析

1.改善公共服务与营商环境

项目建成后，将为入驻企业提供规范化、标准化的运营平台，提升区域整体营商环境。通过统一的物业管理和安全保障，企业可以更加专注于自身业务发展，从而增强园区吸引力。

2.促进城乡统筹与社会稳定

项目落地有利于将农产品储存、冷冻、分拣包装、销售等环节有机衔接，促进城乡产业融合，推动农村剩余劳动力向园区就业转移，缓解就业压力，提升社会稳定性。

3.提升居民生活质量

园区内承租企业的发展将增加农产品储存、冷冻、流通效率，间接提升城乡居民获得安全、优质农产品的能力。同时，园区提供的就业岗位和培训机会，将改善居民收入水平与职业技能，增强幸福感和获得感。

4.社会适应性与多方支持

地方政府、入驻企业、施工单位以及居民均对该项目持积极支持态度。政府部门将通过政策扶持与配套服务促进园区顺利推进；企业希望借助园区完善的设施降低运营成本；居民则期望通过就业与增收分享项目成果。总体而言，项目的社会适应性较强，能够与当地经济社会发展相互促进。。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项批复情况

本项目已取得《关于汨罗市现代农业产业集成中心建设项目可行性研究报告的批复》（汨发改审〔2025〕139号）、《关于变更汨罗市现代农业产业集成中心建设项目名称的批复》（汨发改审〔2025〕149号）《关于变更汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目资金来源的批复》（汨发改审〔2026〕39号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，已取得批复文件情况如下：《关于汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目初步设计的批复》（汨建函〔2026〕1号）、《关于核定汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目概算总投资的批复》（汨发改审〔2026〕38号）、《建设工程规划许可证》（建字第4306812026GG0005630号）、《关于汨罗市现代农业产业发展集成中心项目用地预审及规划选址的情况说明》。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求6,500.00万元、本年度专项债券资金需求4,100.00万元在合理范围内。

（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：

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="2">汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="2">汨罗市农业农村局</td></tr>
<tr><td>项目实施单位</td><td colspan="2">汨罗市农之晟生态农业发展有限公司</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金
(万元)</td><td colspan="2">资金总额：9,456.94 万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">一、政府专项债券资金 6,500.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">二、其他资金：2,956.94 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td>开始时间</td><td>完成时间</td></tr>
<tr><td>2026 年 10 月</td><td>2027 年 9 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="2">项目规划总用地面积 74758.80 ㎡（约 112.14 亩），总建筑面积 41726.75 ㎡（计容面积 73632 ㎡）。其中：A 区总建筑面积 19916.75 ㎡（计容面积 33900 ㎡），建设农产品储存仓库、农产品储存冷库、分拣仓库及设备用房各 1 栋；B 区总建筑面积 21810 ㎡（计容面积 39732 ㎡），建设农产品生产储存库、农产品物流仓</td></tr>
</table>

	库、冷库等共5栋；并配套建设项目厂区给排水、供配电、消防、环保、停车场等公用工程。				
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	农产品物流用房	㎡	73632.00
			新建绿化	㎡	3737.94
			道路硬化面积	㎡	14175
		时效指标	完工时间	月	12
		成本指标	项目总投资	万元	9,456.94
	效益指标	经济效益指标	带动地区发展	长期有效	
		社会效益指标	对当地社会影响	长期有效	
		生态效益	对当地生态影响	长期有效	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	%	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资概算依据

建设单位管理费:执行财建〔2016〕504号文件;

工程建设监理费:发改价格〔2021〕670号文件;

项目前期工作咨询费:发改价格〔2015〕299号文件;

工程勘察设计费：执行财建〔2016〕04号文件;

环境影响评价费：发改价格〔2015〕299号文件;

场地准备及临时设施费：建标〔2011〕1号文件;

《湖南省建设工程计价办法》《湖南省建设工程消耗量标准》湘建价〔2020〕56号;

《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》(湘建价〔2016〕160 号);

《关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》(湘建价〔2016〕130 号);

湖南省招投标协会发布《招标代理服务收费标准》(湘招协〔2015〕6 号);

项目确定的建设方案与各专业提供的技术经济数据;

项目承建单位提供的有关数据;

概算总投资详细情况如下:

汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目
概算汇总表

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额（万元）
	概算总投资			9456.94
一	**工程费用**			8450.02
1	汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目	项	1.00	8450.02
二	**工程建设其他费用**			353.95
1	建设单位管理费	项	1.00	54.70
2	工程监理费	项	1.00	83.40
3	前期工程咨询费	项	1.00	0.00
3.1	编制可行性研究报告	项	1.00	29.60
3.2	评估可行性研究报告	项	1.00	11.75
3	工程勘察费	项	1.00	23.63
4	工程设计费	项	1.00	92.82
5	环境影响咨询服务费	项	1.00	5.48
5.1	编制环境影响报告书	项	1.00	3.59
5.2	评估环境影响报告书	项	1.00	1.98
7	招标代理费	项	1.00	0.00
6	工程概算编制	项	1.00	7.91
7	工程概算审核	项	1.00	4.90
8	工程量清单及清单计价编制费	项	1.00	21.49
9	审核工程量清单及清单计价	项	1.00	16.24
10	全过程造价咨询费	项	1.00	21.13
12	建设工程交易服务费	项	1.00	0.00
13	场地准备及临时设施费	项	1.00	0.00
14	工程保险费	项	1.00	0.00
11	工程质量检测费	项	1.00	21.13
三	**预备费**			652.97
1	基本预备费	项	1.00	440.20
2	涨价预备费	项	1.00	212.77

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目总投资 9,456.94 万元，2026 年投入金额 4,500.00 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	2026 年	2027 年
汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目	9,456.94	4,500.00	4,956.94

2026 年度，汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目	投资金额						
	其中：专项债券金额						

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目	投资金额				1,500.00	1,500.00	1,500.00	**4,500.00**
	其中：专项债券金额				1,360.00	1,370.00	1,370.00	**4,100.00**

（二）项目资金筹措方案

汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目资金来源主要为资本金2,956.94万元、政府专项债券资金6,500.00万元。项目总投资9,456.94万元，其中：用于项目支出的资本金2,956.94万元，占投资总额的31.27%，拟申请发行政府专项债券资金6,500.00万元，本次申请发行专项债券4,100.00万元，未来拟继续申请发行2,400.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目	9,456.94	2,956.94	-	4,100.00	-	2,400.00	-	-	15年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，项目收入来源为租赁收入。

1）租赁收入

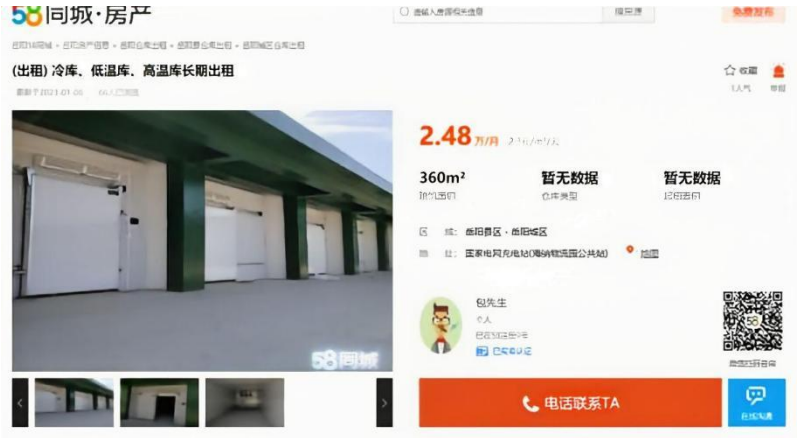
项目规划总用地面积74758.80㎡（约112.14亩），总建筑面积41726.75㎡（计容面积73632㎡）。其中：A区总建筑面积19916.75㎡（计容面积33900㎡），建设农产品储存仓库、农产品储存冷库、分拣仓库及设备用房各1栋;B区总建筑面积21810㎡（计容面积39732㎡），建设农产品生产储存库、农产品物流

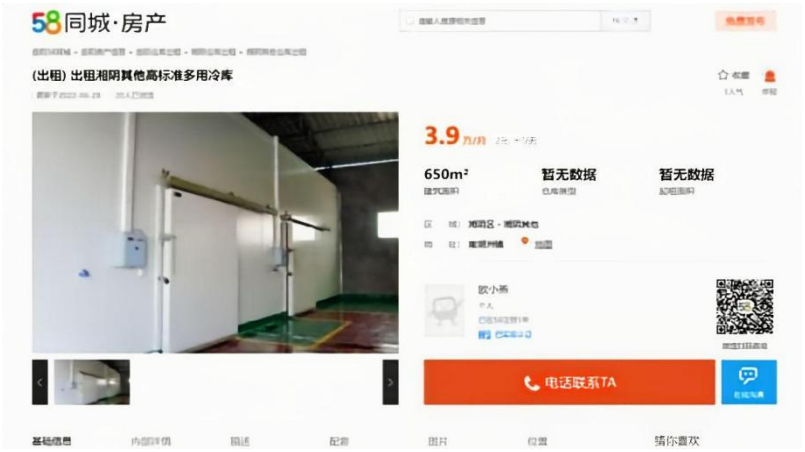
仓库、冷库等共 5 栋。基于谨慎性原则，运营期间，出租率第一年按 70%测算，每年增长 10%，直至 90%后保持不变。

（1）冷链仓库出租收入

按照谨慎性原则，冷链仓库面积按 10000 ㎡测算，租金 1.50 元/㎡/天，年均天数按 365 天计算。由于案例较少，参考周边省市案例计算。







（2）厂房、设备用房、分拣中心出租收入

按照谨慎性原则，厂房、设备用房、分拣中心面积按 16725 ㎡测算，租金 1.80 元/㎡/天，年均天数按 365 天计算。由于案例较少，参考周边城市案例计算。



项目预期收入测算表

金额单位：万元

年度	冷链仓库出租收入	厂房、设备用房、分拣中心出租收入	收入合计
2027年	95.81	192.29	288.10
2028年	438.00	879.06	1,317.06

年度	冷链仓库出租收入	厂房、设备用房、分拣中心出租收入	收入合计
2029年	492.75	988.95	1,481.70
2030年	492.75	988.95	1,481.70
2031年	517.39	988.95	1,506.34
2032年	517.39	988.95	1,506.34
2033年	517.39	988.95	1,506.34
2034年	543.26	988.95	1,532.21
2035年	543.26	988.95	1,532.21
2036年	543.26	988.95	1,532.21
2037年	570.42	988.95	1,559.37
2038年	570.42	988.95	1,559.37
2039年	570.42	988.95	1,559.37
2040年	598.94	988.95	1,587.89
2041年	598.94	988.95	1,587.89
2042年	199.65	329.65	529.30
合计	**7,810.05**	**14,257.35**	**22,067.40**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本包括：工资及福利费、修理费、营业管理费用及增值税及附加等。

（1）工资及福利费

本项目预计新增定编定员 18 人，根据岳阳市统计局提供的数据，2024 年城镇非私营单位全部在岗职工年评价工资为 8.79 万元，按谨慎性原则，本项目人员工资按 9 万元/人/年计算，工资每 5 年增长 5%，福利费按工资总额的 14%计算。


受理回复

回复部门：	市统计局
回复时间：	2025-07-03 16:10:00
回复内容：	尊敬的市民： 您好！您的来信已收悉，现回复如下： 首先感谢您对我局统计工作的支持和关注！经与我局相关科室沟通获悉，您所需的岳阳市2024年度职工平均工资标准如下：2024年度岳阳市城镇非私营单位从业人员年平均工资为82447元，月平均工资为6871元；岳阳市城镇非私营单位全部在岗职工年平均工资为87895元，月平均工资为7325元。 最后祝您工作愉快！万事如意！ 岳阳市统计局 2025年7月3日

信件回复 满意度调查　　查看满意度调查汇总 >>

回复内容评价：☆☆☆☆☆ （非常满意）　回复速度评价：☆☆☆☆☆ （非常满意）　提交

（2）修理费

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,修理维护费用拟按工程费用的 3%估算。

本项目取值	参照依据
维护费为工程费的3%	1.参考行业修理费为固定资产原值的0.1%-5%; 2.按折旧费的5%-25%计提。

（3）管理费用及其他费用

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，其他费用按当期营业收入的 0.5%进行测算。

本项目取值	参照依据
为收入的0.5%	按收入的0.1%-3%

（4）增值税、税金及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的规定，租赁费用增值税税率 9%，城建税及教育附加分别为 7%和 5%。

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

具体成本测算如下：

项目成本预测表

单位：万元

年度	工资及福利费	修理费	管理费用	增值税、税金及附加	合计
2027年	46.17	63.38	1.44		110.99
2028年	184.68	253.50	6.59	145.00	589.77
2029年	184.68	253.50	7.41	163.12	608.71
2030年	193.91	253.50	7.41	163.12	617.94
2031年	193.91	253.50	7.53	165.84	620.78
2032年	193.91	253.50	7.53	165.84	620.78
2033年	203.61	253.50	7.53	165.84	630.48
2034年	203.61	253.50	7.66	229.32	694.09
2035年	203.61	253.50	7.66	292.07	756.84
2036年	213.79	253.50	7.66	292.07	767.02
2037年	213.79	253.50	7.80	297.52	772.61
2038年	213.79	253.50	7.80	297.52	772.61
2039年	224.48	253.50	7.80	297.52	783.30
2040年	224.48	253.50	7.94	303.25	789.17
2041年	224.48	253.50	7.94	303.25	789.17
2042年	78.57	84.50	2.65	101.09	266.81
合计	**3,001.47**	**3,696.88**	**110.35**	**3,382.37**	**10,191.07**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目预期总收入22,067.40万元，预期运营成本10,191.07万元，项目净收益11,876.33万元。

（二）项目融资还本付息情况

汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目拟发行专项债券6,500.00万元，本次拟发行专项债券4,100.00万元，未来拟发行专项债券2,400.00万元。根据2026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年期预测利率为2.35%，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。

汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目	2026.10	-	4,100.00	-	4,100.00	-	-
	2027.03	4,100.00	2,400.00	-	6,500.00	-	-
	2027.04	6,500.00	-	-	6,500.00	48.18	48.18
	2027.09	6,500.00	-	-	6,500.00	28.20	28.20
	2027.10	6,500.00	-	-	6,500.00	48.18	48.18
	2028	6,500.00	-	-	6,500.00	152.75	152.75
	2029	6,500.00	-	-	6,500.00	152.75	152.75
	2030	6,500.00	-	-	6,500.00	152.75	152.75
	2031	6,500.00	-	-	6,500.00	152.75	152.75
	2032	6,500.00	-	-	6,500.00	152.75	152.75

	2033	6,500.00	-	-	6,500.00	152.75	152.75
	2034	6,500.00	-	-	6,500.00	152.75	152.75
	2035	6,500.00	-	-	6,500.00	152.75	152.75
	2036	6,500.00	-	-	6,500.00	152.75	152.75
	2037	6,500.00	-	-	6,500.00	152.75	152.75
	2038	6,500.00	-	-	6,500.00	152.75	152.75
	2039	6,500.00	-	-	6,500.00	152.75	152.75
	2040	6,500.00	-	-	6,500.00	152.75	152.75
	2041.03	6,500.00	-	-	6,500.00	28.20	28.20
	2041.04	6,500.00	-	-	6,500.00	48.18	48.18
	2041.09	6,500.00	-	-	6,500.00	28.20	28.20
	2041.10	6,500.00	-	4,100.00	2,400.00	48.18	4,148.18
	2042.03	2,400.00	-	2,400.00	-	28.20	2,428.20
	合计	**-**	**6,500.00**	**6,500.00**	**-**	**2,291.25**	**8,791.25**

（三）项目融资平衡情况

汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目偿债资金来源为租赁收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为11,876.33万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.35。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目	11,876.33	6,500.00	8,791.25	1.35

项目融资平衡情况已经通过湖南正旺会计师事务所有限公司审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.35	1.60
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.47	1.35	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 1.10，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.24，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	建设期		运营期					
			2026 年 10-12 月	2027 年 1-9 月	2027 年 10-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**现金流入**	**31,524.34**	**4,500.00**	**4,956.94**	**288.10**	**1,317.06**	**1,481.70**	**1,481.70**	**1,506.34**	**1,506.34**
1	资本金流入	2,956.94	400.00	2,556.94						
2	融资资金流入	6,500.00	4,100.00	2,400.00						
3	运营期现金流入	22,067.40			288.10	1,317.06	1,481.70	1,481.70	1,506.34	1,506.34
二	**现金流出**	**28,391.08**	**4,500.00**	**4,956.94**	**187.36**	**742.52**	**761.46**	**770.69**	**773.53**	**773.53**
1	建设期资金流出	9,408.76	4,500.00	4,908.76						
2	运营期资金流出	10,191.07			110.99	589.77	608.71	617.94	620.78	620.78
3	融资还本付息	8,791.25		48.18	76.37	152.75	152.75	152.75	152.75	152.75
三	**现金净流量**	**3,133.26**			**100.74**	**574.54**	**720.24**	**711.01**	**732.81**	**732.81**
四	**期末累计现金结存**				**100.74**	**675.28**	**1,395.52**	**2,106.53**	**2,839.34**	**3,572.15**

续上表:

序号	项目	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**现金流入**	**1,506.34**	**1,532.21**	**1,532.21**	**1,532.21**	**1,559.37**	**1,559.37**	**1,559.37**	**1,587.89**	**1,587.89**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	1,506.34	1,532.21	1,532.21	1,532.21	1,559.37	1,559.37	1,559.37	1,587.89	1,587.89
二	**现金流出**	**783.23**	**846.84**	**909.59**	**919.77**	**925.36**	**925.36**	**936.05**	**941.92**	**5,041.92**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	630.48	694.09	756.84	767.02	772.61	772.61	783.30	789.17	789.17
3	融资还本付息	152.75	152.75	152.75	152.75	152.75	152.75	152.75	152.75	4,252.75
三	**现金净流量**	**723.11**	**685.37**	**622.62**	**612.44**	**634.01**	**634.01**	**623.32**	**645.97**	**-3,454.03**
四	**期末累计现金结存**	**4,295.26**	**4,980.63**	**5,603.25**	**6,215.69**	**6,849.70**	**7,483.71**	**8,107.03**	**8,753.00**	**5,298.97**

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业

收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

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

本项目主管部门是汨罗市农业农村局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是汨罗市农之晟生态农业发展有限公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是汨罗市农之晟生态农业发展有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券汨罗市现代农业仓储物流中心建设项目融资平衡方案》之盖章页）

汨罗市财政局

汨罗市农业农村局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券

湘阴县虞公港铁路专用线工程

融资平衡方案

湘阴县虞公港铁路专用线工程拟发行专项债券108,200.00万元，具体信息如下:

项目名称：	湘阴县虞公港铁路专用线工程
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	214,873.79万元
本次发行金额：	36,400.00万元
专项债券总需求：	108,200.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	湘阴县交通运输局
项目申请单位：	湖南虞公港铁路建设有限公司
资产持有单位：	湖南虞公港铁路建设有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

湘阴县，湖南省岳阳市下辖县，位于湖南省东北部，居湘资两水尾闾、南洞庭湖滨，湘江自南向北贯穿全境，把全县分为东西两部，东部为丘陵岗地，西部为滨湖平原，湘阴县总面积1,541平方公里，总人口70.7万人，辖14个镇1街道，地处长沙、岳阳、益阳三市五县中心，紧邻湖南省省会长沙，县城距长沙中心城区38公里，处于“长株潭”半小时经济圈内，湘阴县是“长株潭”地区沿湘江、过洞庭湖、经长江出海的必经通道，既是“长株潭”城市群沿江北上在洞庭湖的“大码头”，也是岳阳和武汉城市圈对接“长株潭”城市群的“桥头堡”。

湘阴县2023—2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	421.78	476.39	507.5
城乡居民人均可支配收入（元）	33886	35416	36990
一般公共预算收入	25.58	25.03	23.73
政府性基金收入	33.63	29.22	41.51
其中：国有土地出让收入	24.67	19.39	12.39
政府性基金支出	46.59	38.66	60.34
其中：国有土地出让收入支出	25.25	17.79	12.04

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及湘阴县财政局、湘阴县统计局提供

（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	批复文件
湘阴县虞公港铁路专用线工程	1.项目总投资214,873.79万元 2.本项目建设地点位于湖南省岳阳市，线路起于岳阳市汨罗市境内的京广线古培塘站，经古培镇，湘阴县东塘镇，终至湘阴县三塘镇虞公港区 3.项目建设期间为2024年11月-2027年11月	铁路专用线总长度23.433km，全线设古培塘(接轨站)、虞公港等2个车站，港区内设铁路散装卸场1处、集装箱兼笨重货物装卸场1处，另包括接轨站古培塘站改建、虞公港站、铁路散货装卸场和集装箱兼笨重货物装卸场。	1.《湖南省发展和改革委员会文件关于湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究报告的批复》（湘发改基础〔2023〕713号） 2.《湖南省发展和改革委员会文件关于湘阴县虞公港铁路专用线工程初步设计概算的批复》（湘发改基础〔2023〕794号） 3.《建设项目用地预审与选址意见书》（编号：用字第430000202300088号） 4.《岳阳市交通运输局关于湘阴县虞公港铁路专用线项目初步设计审查的批复》（岳交铁路〔2023〕262号） 5.《中国铁路广州局集团有限公司科信部关于发送湘阴县虞公港铁路专用线初步设计技术审查意见的函》（科信函〔2023〕131号） 6.《中国铁路广州局集团有限公司关于发送湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究技术评审意见的函》（广铁便函〔2023〕205号） 7.《中国铁路广州局集团有限公司科信部关于湘阴县虞公港铁路专用线接轨的复函》（科信函〔2022〕80号） 8.湖南省交通运输厅《交通行政许可决定书》（编号：HNJTZW—TL202406） 9.《自然资源部办公厅关于湘阴县虞公港铁路专用线控制性工程先行用地的函》（自然资办函〔2024〕1497号） 10.《湘阴县自然资源局临时用地许可证》（湘阴自资临字（2024）第5号（副本）） 11.湘阴县自然资源局《关于湘阴县虞公港铁路专用线建设项目有关行政许可的说明》 12.《中国铁路广州局集团有限公司计统部关于发送湘阴县虞公港铁路专用线施工图技术审查意见》的函（计函〔2024〕49号）

湘阴县虞公港铁路专用线工程已经通过湖南人和人（岳阳）律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、项目运营将为当地带来增量税收效益，包括增值税、城市建设维护税、教育费附加及地方教育费附加、企业所得税等。

2、项目通过与虞公港配套形成集疏运体系，开展水铁联运形成货物运输成本节约效益、大数量的转移运量并且运量转移后交通事故减少形成事故减少效益、建设铁路项目使得其他交通方式客货周转量减少而导致污染物减少及政府投入环境治理费用减少形成环境效益，

3、加快推进虞公港港区集疏运体系建设

本项目的建设可以完善虞公港港区集疏运体系，显著提高港区的集疏运能力，为码头及临港企业的产品提供便捷的运输，加速人流、物流、信息流的流动，形成集聚效应，进而提高港区在招商引资方面的优势、加速相关产业企业落地、完善基础配套设施、加快推进虞公港港区规划建设。

4、降低企业物流成本，提升企业竞争力

湘阴县依托当地资源优势，逐步建成了绿色建筑材料、绿色装备制造、绿色食品加工、电子信息与新材料等为支柱产业。其中，绿色建筑材料以矿建材料为主。目前企业主要依靠公路组织货物运输。公路由于运力小、运费较贵等问题，一定程度上限制了货物的通行。大宗品类通过铁路车站的装卸设备进行运输较公路快捷、便利，具有运力大、成本低、安全性好等多种比较优势，必将大大降低企业的运输成本，增强其市场竞争力。修建本专用线，可以大大降低企业物流成本、显著提高企业竞争能力。同时，本线的建设还可以提高土地利用效率，提升地产升值空间，具有

一定的社会经济效益。

5.是扩展港口腹地范围，促进港口可持续发展的需要

湘阴县5000t级虞公港深水码头是湖南省地理条件最优越的内河港口，具有得天独厚的交通区位优势。湖南省将虞公港定位为“长株潭深水枢纽港、湘江新区综合港、长沙北港、岳阳副港、湘江干流水运中转枢纽、湘北临港物流发展高地”。随着腹地经济的持续发展，预计未来湘阴港吞吐量将不断增加，港口吞吐量的快速发展，迫切需要高效完善的港口集疏运体系提供支撑。然而目前港口主要由公路作为集疏运方式，公路由于运输能力低、运输费用高等制约因素，在矿建等大宗品类货物的运输过程中发挥的作用比较有限，港口集疏运能力不能满足日益增长的货物吞吐量需要。目前除少数近港口的地区以外，更远腹地不能够以港口作为对外货物交流的窗口，港口对于腹地经济发展的作用没有充分发挥。通过本项目的建设，可以显著扩大港口腹地范围，为经济腹地货物运输提供便捷、高效的集疏运服务，有效解决港口对快速、大能力运输方式的迫切需要，通过构筑水、公、铁综合交通网络，逐步提升虞公港重要港口地位，加快推动虞公港实现又好又快发展。

（二）社会效益分析

1、降低企业物流成本，拉动社会投资集聚

项目建成后，能够充分发挥大宗品类通过铁路车站装卸设备

进行运输较公路快捷、便利、运力大、成本低、安全性好等多种比较优势，必将大大降低企业的运输成本，增强其市场竞争力，加速人流、物流、信息流的流动，形成集聚效应，进而提高港区在招商引资方面的优势，加速相关产业企业落地，搭建临港经济“大园区”,将湘阴打造为辐射长株潭城市群的航运物流基地、高新产业制造基地、绿色食品基地、全域旅游基地。

2、增加居民收入和就业机会

项目实施后，对当地居民就业和收入的影响主要反映在三个方面，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建成后，将带动现代制造产业及其相关产业的就业，为地方政府新开辟税源，增加政府收入，促进地方经济发展，提高当地居民的福利水平。三是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项情况

本项目已取得立项批复文件《湖南省发展和改革委员会文件关于湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究报告的批复》（湘发改基础〔2023〕713 号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，目前已取得《湖南省发展和改革委员会文件关于湘阴县虞公港铁路专用线工程初步设计概算的批复》（湘发改基础〔2023〕794号）、.《建设项目用地预审与选址意见书》（编号：用字第430000202300088号）、《岳阳市交通运输局关于湘阴县虞公港铁路专用线项目初步设计审查的批复》（岳交铁路〔2023〕262号）、《中国铁路广州局集团有限公司科信部关于发送湘阴县虞公港铁路专用线初步设计技术审查意见的函》（科信函〔2023〕131号）、《中国铁路广州局集团有限公司关于发送湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究技术评审意见的函》（广铁便函〔2023〕205号）、《中国铁路广州局集团有限公司科信部关于湘阴县虞公港铁路专用线接轨的复函》（科信函〔2022〕80号）、湖南省交通运输厅《交通行政许可决定书》（编号：HNJTZW—TL202406）、《自然资源部办公厅关于湘阴县虞公港铁路专用线控制性工程先行用地的函》（自然资办函〔2024〕1497号）、《湘阴县自然资源局临时用地许可证》（湘阴自资临字（2024）第5号（副本））、湘阴县自然资源局《关于湘阴县虞公港铁路专用线建设项目有关行政许可的说明》、《中国铁路广州局集团有限公司计统部关于发送湘阴县虞公港铁路专用线施工图技术审查意见》的函（计函〔2024〕49号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为财政资金和专项债券资金。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，项目专项债券资金总需求108,200.00万元、本年度专项债券资金需求36,400.00万元在合理范围内。

（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，对环境影响较小，社会互适性好。

（六）项目存续期

本专用线为设计时速60km/h的货运铁路，执行《铁路专用线设计规范（试行）》（TB10638-2019）和其他现行规范，设计使用年限为50年，在设计使用年限内，结构和结构构件在正常

维护条件下应能保持其使用功能，而不需进行大修加固，符合使用年限长于债券存续期要求。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">湘阴县虞公港铁路专用线工程</td></tr>
<tr><td>主管部门及其编码</td><td colspan="5">湘阴县交通运输局</td></tr>
<tr><td>项目实施单位</td><td>湘阴县交通运输局</td><td>项目负责人</td><td>邵炼</td><td>联系电话</td><td>13574766110</td></tr>
<tr><td rowspan="4">项目资金（万元）</td><td colspan="5">资金总额：214,873.79</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、申请政府专项债资金：108,200.00</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、自筹资金：43,873.79</td></tr>
<tr><td colspan="5">三、银行贷款：62,800.00</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目实施进度计划</td><td>项目实施内容</td><td colspan="2">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td>1、完成策划、可研、设计、招标、施工前准备等前期工作</td><td colspan="2">2023 年 7 月</td><td colspan="2">2024 年 11 月</td></tr>
<tr><td>2、完成各子项建设，并竣工验收</td><td colspan="2">2024 年 11 月</td><td colspan="2">2027 年 11 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">湘阴县虞公港铁路专用线工程项目总的绩效目标是：新建路线正线长 22.43 单线公里，其中
路基总长度 12.00km,桥梁总长度 10.43km,桥隧比为 46.50%。全线共设车站 2 座，分别为古培塘站、虞公港站，港区内设 2 个铁路装卸作业场。项目拆迁合计 60,751.3m2;路基土石方计 143.39 万断面方。全线铺设有砟轨道 30.39 铺轨公里；新铺单开道岔 16 组。接触导线
32.16 条公里，供电线 4.3 条公里，分区所 1 处，开闭所 1 处，电力调度所 1 处，生产房屋及附属房屋 12,265.4m2。本项目总投资 214,873.79 万元，其中使用地方政府专项债券资金 108,200.00 亿元。建设成本偏差幅度<10%;本项目存续期内预计产生经营性资金净流入 602,302.19 万元。项目建设及时开工建设和完工，工程质量达到国家优良标准。该项目的建设，将为湘阴县经济社会发展作出重要贡献。</td></tr>
</table>

项目名称	湘阴县虞公港铁路专用线工程				
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	新建路线	公里	22.43
			车站	座	2
			铁路装卸作业场	个	2
		质量	建筑质量是否合格	100%	100%
		时效	项目及时开工率	100%	100%
			项目及时竣工率	100%	100%
		成本	项目建设总投资成本	万元	214,873.79
	效益指标	经济效益	项目总收入	万元	602,302.19
			项目还本付息		及时足额
		社会效益	集疏运体系	基本完善	基本完善
			交通运输	有效改善	有效改善
		生态效益	城市环境改善度	大幅提升	大幅提升
		可持续影响	可持续运营	达成预期目标	达成预期目标
			推动区域全面协调发展	达成预期目标	达成预期目标
		社会公众或服务对象满意度	区域辐射人群满意度	≧90%	≧90%
			区域生活居民满意度	≧90%	≧90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

根据《湖南省发展和改革委员会关于湘阴县虞公港铁路专用线工程初步设计概算的批复》（湘发改基础〔2023〕794号），核定该项目初步设计总概算214,873.79万元，其中：建筑安装设备工程费用109,546.38万元，拆迁及征地费用76,117.8万元，其他费用11,569.07万元，基本预备费9,861.66万元，建设期贷款

利息、铺底流动资金及其他 7,778.88 万元。

单位：万元

序号	工程或费用名称	评审前概算(万元)	评审后概算(万元)	核增/核减(万元)
一	静态投资	208712.48	207094.92	-1617.56
1	拆迁及征地费用	76801.17	76117.8	-683.37
2	路基	25955.35	26391.77	436.42
3	桥涵	34076.12	34220.04	143.92
4	隧道及明洞			
5	轨道	8747.99	8747.99	
6	通信、信号、信息及灾害监测	5826.77	5832.83	6.06
7	电力及电力牵引供电	5165.58	5165.58	
8	房屋	5353.59	5353.59	
9	其他运营生产设备及建筑物	19055.72	19055.72	
10	大型临时设施和过渡工程	4447.96	4778.86	330.9
11	其他费用	13343.55	11569.07	-1774.48
12	基本预备费	9938.69	9861.66	-77.03
二	动态投资	5078.06	5178.2	100.14
13	价差预备费			
14	建设期投资贷款利息	5078.06	5178.2	100.14
三	机车车辆(动车组)购置费	2500	2500	
15	机车车辆(动车组)购置费	2500	2500	
四	铺底流动资金	100.68	100.68	
16	铺底流动资金	100.68	100.68	
	总投资	216391.22	214873.79	-1517.43

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

湘阴县虞公港铁路专用线工程总投资 214,873.79 万元，2026 年投入金额 54,000.00 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
湘阴县虞公港铁路专用线工程	214,873.79	40,041.00	36,759.00	54,000.00	84,073.79

2026 年度，湘阴县虞公港铁路专用线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	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
湘阴县虞公港铁路专用线工程	投资金额	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	其中：专项债券金额						

续上表:

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
湘阴县虞公港铁路专用线工程	投资金额	2,000.00	2,000.00	1,600.00	12,000.00	12,000.00	12,400.00	**54,000.00**
	其中：专项债券金额				12,000.00	12,000.00	12,400.00	**36,400.00**

（二）资金筹措方案

湘阴县虞公港铁路专用线工程资金来源主要为资本金、政府专项债券资金、银行贷款。项目总投资 214,873.79 万元，其中：用于项目支出的资本金 43,873.79 万元，占投资总额的 20.42%；拟申请银行贷款 62,800.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金

108,200.00 万元，已于 2025 年 4 月发行 2025 年湖南省政府专项债券（四期）11,600.00 万元，已于 2025 年 6 月发行 2025 年湖南省政府专项债券（十四期）22,000.00 万元，湘阴县虞公港铁路专用线工程本次拟申请发行 36,400.00 万元，未来拟申请发行 38,200.00 万元。

本项目市场化融资主体为企业法人项目单位湖南虞公港铁路建设有限公司，不属于市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。

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	
湘阴县虞公港铁路专用线工程	214,873.79	43,873.79	33,600.00	36,400.00	-	38,200.00	-	62,800.00	30

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

湘阴县虞公港铁路专用线工程收益主要来源于运输收益和装卸收入。

1.运输及装卸量预测

根据省政府《关于虞公港铁水联运项目建设有关问题的会议纪要》（湘府阅〔2023〕41 号），会议原则同意湘阴县组织中铁

第四勘察设计院集团有限公司编制的《运量预测及后方通道能力分析专题报告》：预测虞公港铁路专用线2030年运量约1031万吨，2035年约1327万吨，2045年约1711万吨，货源包括承接涟钢集团转移运量、霞凝港区转移运量、汨罗电厂电煤水铁联运量、湘江新区等周边地区水铁联运量、临港产业园铁路直运量五个方面。

（1）承接涟钢集团转移运量

根据现状运量调研及运价分析,结合涟钢集团运量转移计划,预测到2030年、2035年、2045年,公港铁路专用线承接涟钢集团转移运量分别达到830万吨、1040 万吨、1250万吨。

（2）承接霞凝港区转移运量

根据《关于湘江中下游重要港口发展有关问题的会议纪要》,“霞凝港区要继续发挥好长株潭都市圈外向型综合交通枢纽、集装喂给港的功能，要在五年内霞凝港区功能逐步向虞公港转移，为长沙城区发展置换空间”。因此虞公港区未来还需承担霞凝港区的转移运量，结合已批复的霞凝港区铁路专用线可行性研究，预计虞公港铁路专用线2030年承接霞凝港区水铁联运运量约67万吨，2035年约140万吨，2045年约300万吨。

（3）汨罗电厂电煤水铁联运量

陕煤集团汨罗火电厂拟选址为汨罗市白水镇，规划装机容量为4×100万千瓦，预计2026年投产，年需煤炭约300万吨，主

要来自陕西省。但考虑到电厂仅在丰水期通过铁水联运运煤，经电厂结合月煤炭需求分析，预计 100 万吨左右煤炭通过水铁联运经本项目进厂。

（4）湘江新区等周边地区水铁联运量

该部分运输距离在 100km 范围内，属于公路的优势运距，可提供门到门的运输服务且运输时间短，水铁联运需求将小于公水联运需求。未来，湘江新区将依托专业园区和重点企业，做强工程机械、智能装备、生物医药、食品精深加工、软件信息服务等支柱产业，其中智能装备、生物医药、软件信息等产业总体运输需求有限，铁路主要服务于部分集装箱运输的工程机械食品等，进一步考虑公转铁的运输结构调整，预计初、近、远期承担的运量分别为 20 万吨、30 万吨、40 万吨。

（5）临港产业园铁路直运量

目前，临港工业尚处于空白阶段，相关产业规划仍未落定，参考类似用地规模和产能的临港工业园，初步预测本项目临港工业园区铁路运量初、近远期分别为 14 万吨、17 万吨、21 万吨。其中，发送量分别为 12 万吨、14 万吨、17 万吨;到达量分别为 2 万吨、3 万吨、4 万吨，来源去向主要为长沙及以远地区。

（6）本项目货运量汇总

汇总项目承担的港口水铁联运量和临港工业运量，预测本项目初期货运量为 1031 万吨,其中发送 946 万吨,到达 85 万吨；近

期货运量为 1327 万吨，其中发送 1194 万吨,到达 133 万吨;远期货运量为 1711 万吨,其中发送 1467 万吨，到达 244 万吨。

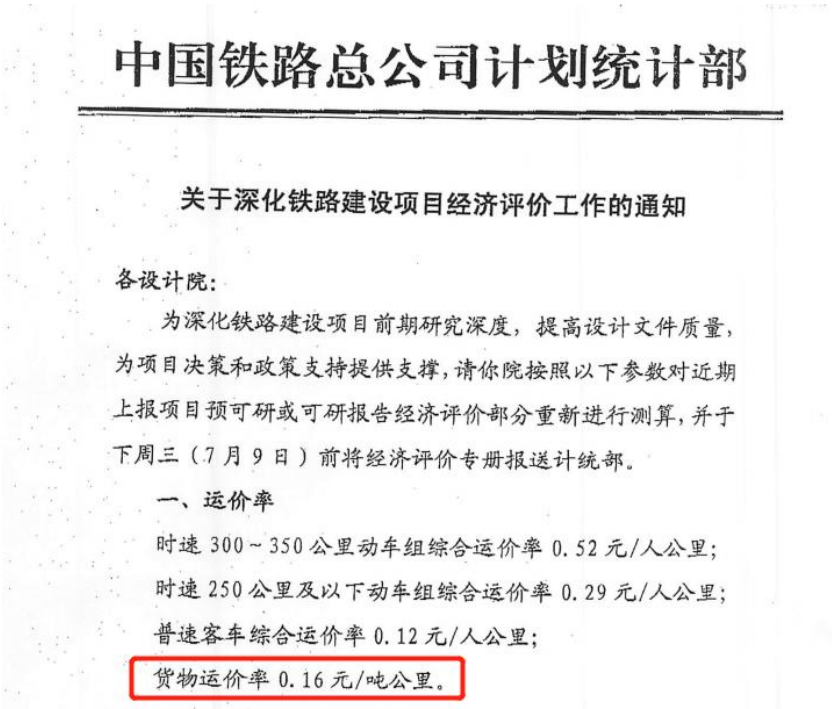
本项目预测运量表

单位：万吨

品类	单位	2030 年			2035 年			2045 年		
		发送	到达	小计	发送	到达	小计	发送	到达	小计
煤炭	万吨	200	0	200	230	0	230	250	0	250
金属矿石	万吨	697	0	697	875	0	875	1050	0	1050
钢材	万吨	27	73	100	40	95	135	80	170	250
矿建材料	万吨	10	0	10	11	0	11	13	0	13
集装箱	万 TEU	1	1	2	3.5	3.5	7	7	7	14
	万吨	10	10	20	35	35	70	70	70	140
其他	万吨	2	2	4	3	3	6	4	4	8
总计	万吨	946	85	1031	1194	133	1327	1467	244	1711

2、运输收益

参考中国铁路总公司发布的关于铁路建设项目经济评价的最新测算指标数据，货物运价率取 0.16 元/吨公里。



中国铁路总公司计划统计部

关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知

各设计院：

为深化铁路建设项目前期研究深度，提高设计文件质量，为项目决策和政策支持提供支撑，请你院按照以下参数对近期上报项目预可研或可研报告经济评价部分重新进行测算，并于下周三（7月9日）前将经济评价专册报送计统部。

一、运价率

时速300～350公里动车组综合运价率0.52元/人公里；

时速250公里及以下动车组综合运价率0.29元/人公里；

普速客车综合运价率0.12元/人公里；

货物运价率0.16元/吨公里。

3.装卸收入

装卸场运营收入主要为装卸费、综合服务费以及其它收入等。装卸费参考《铁道部关于修订并重新公布铁路货物装卸作业计费办法的通知》（铁运〔2005〕5号）等有关规定，按集装箱、普通货物、笨重货物分别计算。

集装箱装卸费率参考20英尺箱类别，考虑为195元/箱。

铁路通用集装箱装卸综合作业费率表

单位：元／箱

项目 类别	装卸综合作业费率	货场内装掏箱综合作业费率
1吨箱	9.00	8.00
10吨箱	81.30	85.00
20英尺箱	195.00	180.00
40英尺箱	292.50	300.00

因本项目重点服务单位为钢铁公司，故普通货物参考铁矿石、

钢钉、钢坯、钢材、钢轨等装卸单价，依据谨慎性原则，取 11 元/吨；笨重货物参考炭黑、炭白的单价，取 30 元/吨。

整车货物装卸费基准费率

单位：元/吨

04	1	0	铁矿石	11.2	6.9
04	2	0	放射性矿石	15.1	9.3
04	9	0	其他金属矿石	11.2	6.9
05	1	0	生铁	13.44	8.28
05	2	0	钢锭、钢坯	22.6	18.1
05	3	0	钢材		
05	4	1	钢轨		
15	9	3	炭黑。炭白	30.2	18.6

湘阴县交通运输局
关于湘阴县虞公港铁路专用线工程运营模式的说明

根据省政府《关于虞公港铁水联运项目建设有关问题的会议纪要》（湘府阅〔2023〕41号）精神，我县组建湖南虞公港铁路建设有限公司负责虞公港铁路建设。按照中国铁路广州局集团有限公司关于发送《湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究技术评审意见》的函（广铁便函〔2023〕205号）、中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《湘阴县虞公港铁路专用线工程可行性研究报告》要求，虞公港铁路专用线工程建成后实施自营自管的运营管理模式，专用线铁路公司独立自主行使运输管理权和经营管理权，负责管辖范围内一切铁路运输业务。采用企业自管模式，国铁集团与专用线铁路公司之间一般在接轨站（本项目为古培塘站）办理车辆交接作业，货物进入国铁集团线路后按国铁集团相关标准收费。货物在铁路专用线上运输产生的项目运营相关收入为湘阴县当地可获得收入，相关收益不需要和国铁集团分成。

特此说明。

湘阴县交通运输局

2025年3月25日

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期											
			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
一	**项目总收入**	**1,097,020.91**	**19,052.85**	**19,052.85**	**19,052.85**	**20,021.62**	**21,061.56**	**22,183.55**	**23,401.06**	**24,730.94**	**25,370.99**	**26,030.68**	**26,710.82**	**27,412.26**	**28,135.86**
1	运输收益	210,403.22	3,700.05	3,700.05	3,700.05	3,891.62	4,093.10	4,305.02	4,527.91	4,762.34	4,884.93	5,010.67	5,139.65	5,271.96	5,407.66
	运价		0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
	运距		22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43
	运量（万吨/年）		1,031.00	1,031.00	1,031.00	1,084.38	1,140.52	1,199.57	1,261.68	1,327.00	1,361.16	1,396.20	1,432.14	1,469.00	1,506.82
	货运周转量（万吨.公里/年）		23,125.33	23,125.33	23,125.33	24,322.62	25,581.90	26,906.38	28,299.43	29,764.61	30,530.79	31,316.70	32,122.84	32,949.73	33,797.90
2	装卸收入	886,617.69	15,352.80	15,352.80	15,352.80	16,130.00	16,968.46	17,878.53	18,873.15	19,968.60	20,486.06	21,020.01	21,571.17	22,140.30	22,728.20
2.1	集装箱	80,552.40	390.00	390.00	390.00	501.05	643.71	827.00	1,062.48	1,365.00	1,462.97	1,567.97	1,680.51	1,801.13	1,930.40
	单价（元/箱）		195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
	数量（万箱）		2.00	2.00	2.00	2.57	3.30	4.24	5.45	7.00	7.50	8.04	8.62	9.24	9.90
2.2	普通货物	479,282.08	8,896.80	8,896.80	8,896.80	9,292.89	9,706.61	10,138.75	10,590.13	11,061.60	11,311.03	11,566.08	11,826.88	12,093.56	12,366.26
	单价（元/吨）		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	数量（万吨）		808.80	808.80	808.80	844.81	882.42	921.70	962.74	1,005.60	1,028.28	1,051.46	1,075.17	1,099.41	1,124.21
2.3	笨重货物	326,783.21	6,066.00	6,066.00	6,066.00	6,336.06	6,618.14	6,912.78	7,220.54	7,542.00	7,712.06	7,885.96	8,063.78	8,245.61	8,431.54
	单价（元/吨）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	数量（万吨）		202.20	202.20	202.20	211.20	220.60	230.43	240.68	251.40	257.07	262.87	268.79	274.85	281.05

续表:

序号	项目	合计	运营期												
			2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一	**项目总收入**	**1,097,020.91**	**28,882.59**	**29,653.41**	**30,449.38**	**31,271.60**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**
1	运输收益	210,403.22	5,546.87	5,689.65	5,836.11	5,986.34	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44
	运价		0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
	运距		22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43
	运量（万吨/年）		1,545.60	1,585.39	1,626.20	1,668.06	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00
	货运周转量（万吨.公里/年）		34,667.91	35,560.31	36,475.69	37,414.62	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73
2	装卸收入	886,617.69	23,335.72	23,963.76	24,613.27	25,285.26	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80
2.1	集装箱	80,552.40	2,068.95	2,217.45	2,376.60	2,547.18	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00
	单价（元/箱）		195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
	数量（万箱）		10.61	11.37	12.19	13.06	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
2.2	普通货物	479,282.08	12,645.11	12,930.24	13,221.80	13,519.94	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80
	单价（元/吨）		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	数量（万吨）		1,149.56	1,175.48	1,201.98	1,229.09	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80
2.3	笨重货物	326,783.21	8,621.66	8,816.07	9,014.87	9,218.14	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00
	单价（元/吨）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	数量（万吨）		287.39	293.87	300.50	307.27	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20

续表:

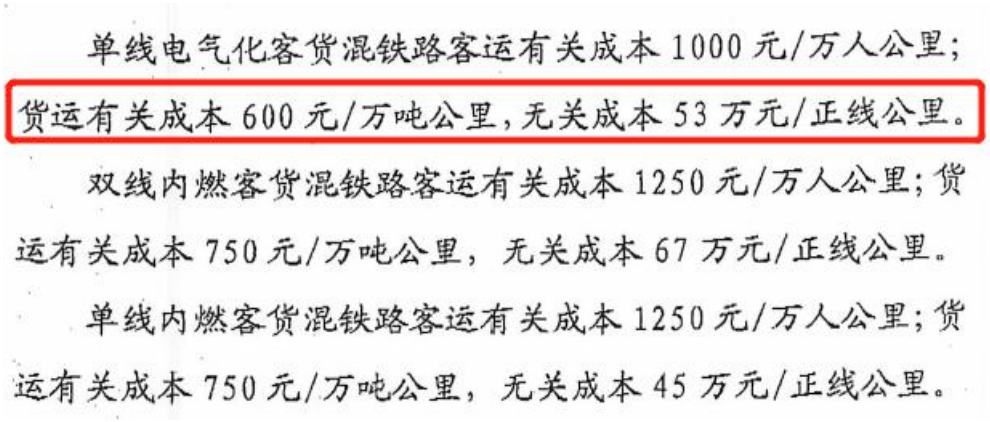
序号	项目	合计	运营期											
			2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	2059 年	2060 年	2061 年	2062 年	2063 年	2064 年	2065 年
一	**项目总收入**	**1,097,020.91**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**	**32,121.24**
1	运输收益	210,403.22	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44	6,140.44
	运价		0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
	运距		22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43	22.43
	运量（万吨/年）		1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00	1,711.00
	货运周转量（万吨.公里/年）		38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73	38,377.73
2	装卸收入	886,617.69	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80	25,980.80
2.1	集装箱	80,552.40	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00
	单价（元/箱）		195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
	数量（万箱）		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
2.2	普通货物	479,282.08	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80	13,824.80
	单价（元/吨）		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	数量（万吨）		1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80	1,256.80
2.3	笨重货物	326,783.21	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00	9,426.00
	单价（元/吨）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	数量（万吨）		314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20	314.20

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括运输成本、装卸成本、营业外支出和应交税费。

1.运输成本

运营成本分为有关成本和无关成本。有关成本是与行车量有关的支出，包括机车能耗、机车修理养护费、货车车辆使用费用、乘务人员工资以及分摊的管理费。无关成本为铁路线路、通信、电力、房屋等固定设施的维修材料费、人员工资以及分摊的管理费。根据中国铁路总公司发布的关于铁路建设项目经济评价的最新测算指标数据，本项目货运有关支出率按 600 元/万吨公里，无关支出率按 53 万元/正线公里进行测算。



单线电气化客货混铁路客运有关成本 1000 元/万人公里；货运有关成本 600 元/万吨公里，无关成本 53 万元/正线公里。

双线内燃客货混铁路客运有关成本 1250 元/万人公里；货运有关成本 750 元/万吨公里，无关成本 67 万元/正线公里。

单线内燃客货混铁路客运有关成本 1250 元/万人公里；货运有关成本 750 元/万吨公里，无关成本 45 万元/正线公里。

2.装卸成本

（1）货场装卸机械、、仓储设备等的维护运营费用参考铁路建设项目经济评价的最新测算指标数据，初期取值为“虞公港港区铁路及货物装卸场”静态投资 28,599.45 万元的 20%，近远期考虑 10%的增长。

（2）装卸场工作人员共计 100 人，其中正式工 60 人，委外工人 40 人，平均工资支出参考 2022 年洞庭湖地区城镇非私营单位就业人员年平均工资，正式工按 10 万元/年计；委外工人平均工资支出暂按 9 万元/年计，按照每年 2%进行增长。

地区	在岗职工年平均工资（元）	国有企业	集体企业	其他企业
岳阳市	63312	92848	57328	62245
岳阳楼区	74504	89088	103986	74107
云溪区	83145	143727	82741	73217
君山区	45715	44618	38148	46023
岳阳县	56087	66608	60257	55886
华容县	47594	49530	53676	47312
湘阴县	62011	55158		62064
平江县	53051	48967	47954	53206
屈原管理区	57668			57668
汨罗市	63246	45959	41333	63814
临湘市	53196	40139		53480

（3）运营中水电费等管理费用，根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（https://www.doc88.com/p-60499055679826.html）等文件，按照收入的 1.5%计算。

表 1　2022 年城镇非私营单位分区域就业人员年平均工资

单位：元、%

区　域	2022 年	2021 年	增长速度
全　省	91413	85438	7.0
长株潭地区	107487	101228	6.2
湘南地区	79143	72520	9.1
洞庭湖地区	76874	72842	5.5
大湘西地区	81225	74110	9.6

3.铁路运输企业营业外净支出包括教育经费,铁路公、检、法经费，防疫医疗经费，非常损失，赔偿金等。本项目营业外净支出率取 20 元/万换算吨公里。

4.税费：根据税法规定，本项目按 3%的征收率缴纳增值税；按增值税的 5%缴纳城市维护建设税，按增值税的 5%缴纳教育费附加费。

用于偿还专项债券本息的装卸收入对应的运营成本包含：装卸成本、营业外支出和分摊的应交税费。

用于偿还银行借款本息的运输收益对应的运营成本包含：运输成本和分摊的应交税费。

测算项目运营期支出明细如下表:

项目成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期											
			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
一	**经营成本**	**368,700.71**	**7,823.35**	**7,842.55**	**7,862.13**	**7,970.88**	**8,084.92**	**8,204.65**	**8,330.50**	**8,857.90**	**8,937.05**	**9,018.17**	**9,101.31**	**9,186.49**	**9,273.81**
1	运输成本（万元）	124,075.12	2,576.31	2,576.31	2,576.31	2,648.15	2,723.70	2,803.17	2,886.76	2,974.67	3,020.64	3,067.79	3,116.16	3,165.77	3,216.66
1.1	无关成本（万元）	45,174.02	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79
1.3	有关成本（万元）	78,901.10	1,387.52	1,387.52	1,387.52	1,459.36	1,534.91	1,614.38	1,697.97	1,785.88	1,831.85	1,879.00	1,927.37	1,976.98	2,027.87
2	装卸成本	241,995.45	5,200.79	5,219.99	5,239.57	5,274.08	5,310.06	5,347.67	5,387.14	5,823.70	5,855.35	5,887.75	5,920.90	5,954.82	5,989.55
2.1	维护运营费用	171,670.00	3,955.00	3,955.00	3,955.00	3,955.00	3,955.00	3,955.00	3,955.00	4,350.00	4,350.00	4,350.00	4,350.00	4,350.00	4,350.00
2.2	装卸场工作人员工资	53,870.14	960.00	979.20	998.78	1,018.76	1,039.14	1,059.92	1,081.12	1,102.74	1,124.79	1,147.29	1,170.24	1,193.64	1,217.51
2.3	运营水电费等其他费用	16,455.31	285.79	285.79	285.79	300.32	315.92	332.75	351.02	370.96	380.56	390.46	400.66	411.18	422.04
3	营业外支出	2,630.14	46.25	46.25	46.25	48.65	51.16	53.81	56.60	59.53	61.06	62.63	64.25	65.90	67.60
二	**应交税费**	**126,018.01**	**756.22**	**753.43**	**750.56**	**990.86**	**1,250.05**	**1,531.03**	**1,836.65**	**2,074.12**	**2,236.06**	**2,402.89**	**2,574.82**	**2,752.08**	**2,936.29**
1	应纳增值税	31,952.07	554.94	554.94	554.94	583.15	613.44	646.12	681.58	720.32	738.96	758.18	777.99	798.42	819.49
2	城市维护建设税	1,597.64	27.75	27.75	27.75	29.16	30.67	32.31	34.08	36.02	36.95	37.91	38.90	39.92	40.97

3	教育费附加	1,597.64	27.75	27.75	27.75	29.16	30.67	32.31	34.08	36.02	36.95	37.91	38.90	39.92	40.97
4	企业所得税	90,870.66	145.78	142.99	140.12	349.39	575.27	820.29	1,086.91	1,281.76	1,423.20	1,568.89	1,719.03	1,873.82	2,034.86
三	**项目运营成本**	**494,718.72**	**8,579.57**	**8,595.98**	**8,612.69**	**8,961.74**	**9,334.97**	**9,735.68**	**10,167.15**	**10,932.02**	**11,173.11**	**11,421.06**	**11,676.13**	**11,938.57**	**12,210.10**

续表:

序号	项目	合计	运营期												
			2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一	**经营成本**	**368,700.71**	**9,363.30**	**9,455.03**	**9,549.05**	**9,645.44**	**10,179.26**	**10,206.14**	**10,233.56**	**10,261.53**	**10,290.06**	**10,319.16**	**10,348.84**	**10,379.12**	**10,410.00**
1	运输成本（万元）	124,075.12	3,268.86	3,322.41	3,377.33	3,433.67	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45
1.1	无关成本（万元）	45,174.02	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79
1.3	有关成本（万元）	78,901.10	2,080.07	2,133.62	2,188.54	2,244.88	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66
2	装卸成本	241,995.45	6,025.10	6,061.50	6,098.77	6,136.94	6,611.05	6,637.93	6,665.35	6,693.32	6,721.85	6,750.95	6,780.63	6,810.91	6,841.79
2.1	维护运营费用	171,670.00	4,350.00	4,350.00	4,350.00	4,350.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00
2.2	装卸场工作人员工资	53,870.14	1,241.86	1,266.70	1,292.03	1,317.87	1,344.23	1,371.11	1,398.53	1,426.50	1,455.03	1,484.13	1,513.81	1,544.09	1,574.97
2.3	运营水电费等其他费用	16,455.31	433.24	444.80	456.74	469.07	481.82	481.82	481.82	481.82	481.82	481.82	481.82	481.82	481.82
3	营业外支出	2,630.14	69.34	71.12	72.95	74.83	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76
二	**应交税费**	**126,018.01**	**3,129.20**	**3,329.59**	**3,536.30**	**3,749.61**	**3,861.08**	**3,867.89**	**3,877.45**	**3,888.31**	**3,899.03**	**3,909.61**	**3,921.48**	**3,934.63**	**3,947.64**
1	应纳增值税	31,952.07	841.24	863.69	886.88	910.82	935.57	935.57	935.57	935.57	935.57	935.57	935.57	935.57	935.57
2	城市维护建设税	1,597.64	42.06	43.18	44.34	45.54	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78
3	教育费附加	1,597.64	42.06	43.18	44.34	45.54	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78

4	企业所得税	90,870.66	2,203.84	2,379.54	2,560.74	2,747.71	2,831.95	2,838.76	2,848.32	2,859.18	2,869.90	2,880.48	2,892.35	2,905.50	2,918.51
三	**项目运营成本**	**494,718.72**	**12,492.50**	**12,784.62**	**13,085.35**	**13,395.05**	**14,040.34**	**14,074.03**	**14,111.01**	**14,149.84**	**14,189.09**	**14,228.77**	**14,270.32**	**14,313.75**	**14,357.64**

续表:

序号	项目	合计	运营期											
			2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	2059 年	2060 年	2061 年	2062 年	2063 年	2064 年	2065 年
一	**经营成本**	**368,700.71**	**10,441.50**	**10,473.63**	**10,506.40**	**10,539.83**	**10,573.93**	**10,608.71**	**10,644.18**	**10,680.36**	**10,717.27**	**10,754.91**	**10,793.31**	**10,832.48**
1	运输成本（万元）	124,075.12	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45	3,491.45
1.1	无关成本（万元）	45,174.02	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79	1,188.79
1.3	有关成本（万元）	78,901.10	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66	2,302.66
2	装卸成本	241,995.45	6,873.29	6,905.42	6,938.19	6,971.62	7,005.72	7,040.50	7,075.97	7,112.15	7,149.06	7,186.70	7,225.10	7,264.27
2.1	维护运营费用	171,670.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00	4,785.00
2.2	装卸场工作人员工资	53,870.14	1,606.47	1,638.60	1,671.37	1,704.80	1,738.90	1,773.68	1,809.15	1,845.33	1,882.24	1,919.88	1,958.28	1,997.45
2.3	运营水电费等其他费用	16,455.31	481.82	481.82	481.82	481.82	481.82	481.82	481.82	481.82	481.82	481.82	481.82	481.82
3	营业外支出	2,630.14	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76
二	**应交税费**	**126,018.01**	**3,960.49**	**4,003.48**	**4,159.07**	**4,525.25**	**4,660.65**	**4,675.55**	**4,690.27**	**4,704.82**	**4,719.19**	**4,733.38**	**4,743.06**	**4,745.92**
1	应纳增值税	31,952.07	935.57	935.57	935.57	935.57	935.57	935.57	935.57	935.57	935.57	935.57	935.57	935.57
2	城市维护建设税	1,597.64	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78
3	教育费附加	1,597.64	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78	46.78
4	企业所得税	90,870.66	2,931.36	2,974.35	3,129.94	3,496.12	3,631.52	3,646.42	3,661.14	3,675.69	3,690.06	3,704.25	3,713.93	3,716.79

三	项目运营成本	**494,718.72**	**14,401.99**	**14,477.11**	**14,665.47**	**15,065.08**	**15,234.58**	**15,284.26**	**15,334.45**	**15,385.18**	**15,436.46**	**15,488.29**	**15,536.37**	**15,578.40**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湘阴县虞公港铁路专用线工程预期总收入1,097,020.91万元，预期运营成本494,718.72万元，项目净收益602,302.19万元。

（二）项目融资还本付息情况

湘阴县虞公港铁路专用线工程拟发行政府专项债券108,200.00万元，已于2025年4月发行政府专项债券11,600.00万元，30年期发行利率2.09%；已于2025年6月发行政府专项债券22,000.00万元，30年期发行利率2.05%。本次拟申请发行政府专项债券36,400.00万元，未来拟申请发行38,200.00万元；根据2026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年预测利率为2.55%，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。

湘阴县虞公港铁路专用线工程，湖南虞公港铁路建设有限公司预计银行贷款62,800.00万元，融资利率为3.30%。

湘阴县虞公港铁路专用线工程项目中，装卸收入为政府性基金收入；运输收益为专项收入。其中，政府性基金收入用于偿还专项债券，专项收入用于偿还银行贷款，项目单位依法对银行贷款承担全部偿还责任。

湘阴县虞公港铁路专用线工程还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

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
湘阴县虞公港铁路专用线工程	2025.04	-	11,600.00	-	11,600.00	-	-
	2025.07	11,600.00	22,000.00	-	33,600.00	-	-
	2025.10	33,600.00	-	-	33,600.00	121.22	121.22
	2026.01	33,600.00	-	-	33,600.00	225.50	225.50
	2026.04	33,600.00	-	-	33,600.00	121.22	121.22
	2026.07	33,600.00	-	-	33,600.00	225.50	225.50
	2026.10	33,600.00	36,400.00	-	70,000.00	121.22	121.22
	2027.01	70,000.00	38,200.00	-	108,200.00	225.50	225.50
	2027.04	108,200.00	-	-	108,200.00	585.32	585.32
	2027.07	108,200.00	-	-	108,200.00	712.55	712.55
	2027.10	108,200.00	-	-	108,200.00	585.32	585.32
	2028	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2029	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2030	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2031	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2032	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2033	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2034	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2035	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2036	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2037	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2038	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2039	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2040	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2041	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2042	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74

	2043	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2044	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2045	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2046	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2047	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2048	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2049	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2050	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2051	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2052	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2053	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2054	108,200.00	-	-	108,200.00	2,595.74	2,595.74
	2055.01	108,200.00	-	-	108,200.00	712.55	712.55
	2055.04	108,200.00	-	11,600.00	96,600.00	585.32	12,185.32
	2055.07	96,600.00	-	22,000.00	74,600.00	712.55	22,712.55
	2055.10	74,600.00	-	-	74,600.00	464.10	464.10
	2056.01	74,600.00	-	-	74,600.00	487.05	487.05
	2056.04	74,600.00	-	-	74,600.00	464.10	464.10
	2056.07	74,600.00	-	-	74,600.00	487.05	487.05
	2056.10	74,600.00	-	36,400.00	38,200.00	464.10	36,864.10
	2057.01	38,200.00	-	38,200.00	-	487.05	38,687.05
	合计	-	**108,200.00**	**108,200.00**	-	**77,872.20**	**186,072.20**

项目银行贷款还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年	-	35,000.00	-	35,000.00	-	-
2025 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,155.00	1,155.00
2026 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,155.00	1,155.00
2027 年	35,000.00	27,800.00	-	62,800.00	1,613.70	1,613.70
2028 年	62,800.00	-	244.00	62,556.00	2,068.37	2,312.37
2029 年	62,556.00	-	245.00	62,311.00	2,060.31	2,305.31
2030 年	62,311.00	-	245.00	62,066.00	2,052.22	2,297.22

2031 年	62,066.00	-	245.00	61,821.00	2,044.14	2,289.14
2032 年	61,821.00	-	418.00	61,403.00	2,033.20	2,451.20
2033 年	61,403.00	-	418.00	60,985.00	2,019.40	2,437.40
2034 年	60,985.00	-	418.00	60,567.00	2,005.61	2,423.61
2035 年	60,567.00	-	768.00	59,799.00	1,986.04	2,754.04
2036 年	59,799.00	-	768.00	59,031.00	1,960.70	2,728.70
2037 年	59,031.00	-	768.00	58,263.00	1,935.35	2,703.35
2038 年	58,263.00	-	768.00	57,495.00	1,910.01	2,678.01
2039 年	57,495.00	-	768.00	56,727.00	1,884.66	2,652.66
2040 年	56,727.00	-	1,116.00	55,611.00	1,853.58	2,969.58
2041 年	55,611.00	-	1,466.00	54,145.00	1,810.97	3,276.97
2042 年	54,145.00	-	1,466.00	52,679.00	1,762.60	3,228.60
2043 年	52,679.00	-	1,466.00	51,213.00	1,714.22	3,180.22
2044 年	51,213.00	-	1,466.00	49,747.00	1,665.84	3,131.84
2045 年	49,747.00	-	1,466.00	48,281.00	1,617.46	3,083.46
2046 年	48,281.00	-	1,815.00	46,466.00	1,563.33	3,378.33
2047 年	46,466.00	-	2,164.00	44,302.00	1,497.67	3,661.67
2048 年	44,302.00	-	2,164.00	42,138.00	1,426.26	3,590.26
2049 年	42,138.00	-	2,164.00	39,974.00	1,354.85	3,518.85
2050 年	39,974.00	-	2,164.00	37,810.00	1,283.44	3,447.44
2051 年	37,810.00	-	2,512.00	35,298.00	1,206.28	3,718.28
2052 年	35,298.00	-	2,512.00	32,786.00	1,123.39	3,635.39
2053 年	32,786.00	-	2,512.00	30,274.00	1,040.49	3,552.49
2054 年	30,274.00	-	2,512.00	27,762.00	957.59	3,469.59
2055 年	27,762.00	-	2,512.00	25,250.00	874.70	3,386.70
2056 年	25,250.00	-	2,512.00	22,738.00	791.80	3,303.80
2057 年	22,738.00	-	2,512.00	20,226.00	708.91	3,220.91
2058 年	20,226.00	-	2,860.00	17,366.00	620.27	3,480.27
2059 年	17,366.00	-	2,860.00	14,506.00	525.89	3,385.89
2060 年	14,506.00	-	2,860.00	11,646.00	431.51	3,291.51
2061 年	11,646.00	-	2,860.00	8,786.00	337.13	3,197.13
2062 年	8,786.00	-	2,860.00	5,926.00	242.75	3,102.75
2063 年	5,926.00	-	2,860.00	3,066.00	148.37	3,008.37
2064 年	3,066.00	-	1,815.00	1,251.00	71.23	1,886.23

2065 年	1,251.00	-	1,251.00	-	20.64	1,271.64
合计		**62,800.00**	**62,800.00**		**54,534.84**	**117,334.84**

项目专项债券及银行贷款还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年	-	35,000.00	-	35,000.00	-	-
2025 年	35,000.00	33,600.00	-	68,600.00	1,501.72	1,501.72
2026 年	68,600.00	36,400.00	-	105,000.00	1,622.94	1,622.94
2027 年	105,000.00	66,000.00	-	171,000.00	3,722.39	3,722.39
2028 年	171,000.00	-	244.00	170,756.00	4,664.11	4,908.11
2029 年	170,756.00	-	245.00	170,511.00	4,656.05	4,901.05
2030 年	170,511.00	-	245.00	170,266.00	4,647.96	4,892.96
2031 年	170,266.00	-	245.00	170,021.00	4,639.88	4,884.88
2032 年	170,021.00	-	418.00	169,603.00	4,628.94	5,046.94
2033 年	169,603.00	-	418.00	169,185.00	4,615.14	5,033.14
2034 年	169,185.00	-	418.00	168,767.00	4,601.35	5,019.35
2035 年	168,767.00	-	768.00	167,999.00	4,581.78	5,349.78
2036 年	167,999.00	-	768.00	167,231.00	4,556.44	5,324.44
2037 年	167,231.00	-	768.00	166,463.00	4,531.09	5,299.09
2038 年	166,463.00	-	768.00	165,695.00	4,505.75	5,273.75
2039 年	165,695.00	-	768.00	164,927.00	4,480.40	5,248.40
2040 年	164,927.00	-	1,116.00	163,811.00	4,449.32	5,565.32
2041 年	163,811.00	-	1,466.00	162,345.00	4,406.71	5,872.71
2042 年	162,345.00	-	1,466.00	160,879.00	4,358.34	5,824.34
2043 年	160,879.00	-	1,466.00	159,413.00	4,309.96	5,775.96
2044 年	159,413.00	-	1,466.00	157,947.00	4,261.58	5,727.58
2045 年	157,947.00	-	1,466.00	156,481.00	4,213.20	5,679.20
2046 年	156,481.00	-	1,815.00	154,666.00	4,159.07	5,974.07
2047 年	154,666.00	-	2,164.00	152,502.00	4,093.41	6,257.41
2048 年	152,502.00	-	2,164.00	150,338.00	4,022.00	6,186.00
2049 年	150,338.00	-	2,164.00	148,174.00	3,950.59	6,114.59
2050 年	148,174.00	-	2,164.00	146,010.00	3,879.18	6,043.18

2051 年	146,010.00	-	2,512.00	143,498.00	3,802.02	6,314.02
2052 年	143,498.00	-	2,512.00	140,986.00	3,719.13	6,231.13
2053 年	140,986.00	-	2,512.00	138,474.00	3,636.23	6,148.23
2054 年	138,474.00	-	2,512.00	135,962.00	3,553.33	6,065.33
2055 年	135,962.00	-	36,112.00	99,850.00	3,349.22	39,461.22
2056 年	99,850.00	-	38,912.00	60,938.00	2,694.10	41,606.10
2057 年	60,938.00	-	40,712.00	20,226.00	1,195.96	41,907.96
2058 年	20,226.00	-	2,860.00	17,366.00	620.27	3,480.27
2059 年	17,366.00	-	2,860.00	14,506.00	525.89	3,385.89
2060 年	14,506.00	-	2,860.00	11,646.00	431.51	3,291.51
2061 年	11,646.00	-	2,860.00	8,786.00	337.13	3,197.13
2062 年	8,786.00	-	2,860.00	5,926.00	242.75	3,102.75
2063 年	5,926.00	-	2,860.00	3,066.00	148.37	3,008.37
2064 年	3,066.00	-	1,815.00	1,251.00	71.23	1,886.23
2065 年	1,251.00	-	1,251.00	-	20.64	1,271.64
合计	-	**171,000.00**	**171,000.00**	-	**132,407.08**	**303,407.08**

（三）项目融资平衡情况

湘阴县虞公港铁路专用线工程偿债资金来源为运输收益和装卸收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 602,302.19 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.99 倍。其中，专项债券偿债资金来源为 2057 年以前的装卸收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 403,474.08 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.17；银行贷款偿债资金来源为运输收益和 2058 年（含）以后的装卸收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 198,828.11 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.69。

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
湘阴县虞公港铁路专用线工程	602,302.19	171,000.00	303,407.04	1.99

专项债券收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目专项债券预计融资本金	项目专项债券融资本息	预计用于专项债券融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湘阴县虞公港铁路专用线工程	403,474.08	108,200.00	186,072.20	2.17

银行贷款收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目银行贷款预计融资本金	项目银行贷款本息	预计用于银行贷款平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湘阴县虞公港铁路专用线工程	198,828.11	62,800.00	117,334.84	1.69

项目融资平衡情况已经通过湖南华辉会计师事务所有限责任公司审计。

（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:

项目/条件	基准	收入下降 10%	成本上升 10%
现金流入	1,097,020.91	987,318.82	1,097,020.91
现金流出	494,718.72	494,718.72	544,190.59
净现流	602,302.19	492,600.10	552,830.32
本息和	303,407.04	303,407.04	303,407.04
本息覆盖率	1.99	1.62	1.82

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1.62，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1.82，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

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计净现金流量
2024年	-	-40,041.00	40,041.00	-	-
2025年	-	-35,482.78	35,482.78	-	-
2026年	-	-52,151.56	52,151.56	-	-
2027年	-	-80,351.40	80,351.40	-	-
2028年	10,473.28	-	-4,908.11	5,565.17	5,565.17
2029年	10,456.87	-	-4,901.05	5,555.82	11,120.99
2030年	10,440.16	-	-4,892.96	5,547.20	16,668.19
2031年	11,059.88	-	-4,884.88	6,175.00	22,843.19
2032年	11,726.59	-	-5,046.94	6,679.65	29,522.85
2033年	12,447.87	-	-5,033.14	7,414.73	36,937.58
2034年	13,233.91	-	-5,019.35	8,214.56	45,152.14
2035年	13,798.92	-	-5,349.78	8,449.14	53,601.28
2036年	14,197.88	-	-5,324.44	8,873.45	62,474.72
2037年	14,609.62	-	-5,299.09	9,310.53	71,785.25
2038年	15,034.69	-	-5,273.75	9,760.94	81,546.20

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计净现金流量
2039 年	15,473.69	-	-5,248.40	10,225.29	91,771.48
2040 年	15,925.76	-	-5,565.32	10,360.44	102,131.93
2041 年	16,390.09	-	-5,872.71	10,517.38	112,649.30
2042 年	16,868.79	-	-5,824.34	11,044.45	123,693.76
2043 年	17,364.03	-	-5,775.96	11,588.07	135,281.83
2044 年	17,876.55	-	-5,727.58	12,148.97	147,430.80
2045 年	18,080.90	-	-5,679.20	12,401.70	159,832.50
2046 年	18,047.21	-	-5,974.07	12,073.14	171,905.64
2047 年	18,010.23	-	-6,257.41	11,752.82	183,658.46
2048 年	17,971.40	-	-6,186.00	11,785.40	195,443.86
2049 年	17,932.15	-	-6,114.59	11,817.56	207,261.42
2050 年	17,892.47	-	-6,043.18	11,849.29	219,110.72
2051 年	17,850.92	-	-6,314.02	11,536.90	230,647.61
2052 年	17,807.49	-	-6,231.13	11,576.36	242,223.98
2053 年	17,763.60	-	-6,148.23	11,615.37	253,839.35
2054 年	17,719.25	-	-6,065.33	11,653.92	265,493.26
2055 年	17,644.13	-	-39,461.22	-21,817.09	243,676.18
2056 年	17,455.77	-	-41,606.10	-24,150.33	219,525.84
2057 年	17,056.16	-	-41,907.96	-24,851.80	194,674.05
2058 年	16,886.66	-	-3,480.27	13,406.39	208,080.44
2059 年	16,836.98	-	-3,385.89	13,451.09	221,531.53
2060 年	16,786.79	-	-3,291.51	13,495.28	235,026.81
2061 年	16,736.06	-	-3,197.13	13,538.93	248,565.75
2062 年	16,684.78	-	-3,102.75	13,582.03	262,147.78
2063 年	16,632.95	-	-3,008.37	13,624.58	275,772.36
2064 年	16,584.87	-	-1,886.23	14,698.64	290,471.00
2065 年	16,542.84	-	-1,271.64	15,271.20	305,742.20
合计	**602,302.19**	**-208,026.74**	**-88,533.25**	**305,742.20**	

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

1、项目施工进度滞后风险

项目建设过程中，可能因地质条件复杂、设计变更、施工组织不力、原材料供应短缺或价格大幅上涨、极端天气等不可抗力因素，导致实际施工进度滞后于计划工期。该情况将直接影响项目按期竣工投产，推迟收益实现时间，致使专项债券还本付息资金无法按时到位，加剧偿债压力。同时，工期延误还可能引发建设成本上升，包括人工、机械租赁等费用增加，进一步扩大项目资金缺口。

风险控制措施：强化项目前期勘察设计工作，提升设计深度与精度，最大限度减少施工阶段的设计变更；择优选用履约能力强、施工经验丰富的施工及监理单位，加强施工现场管理，严格进度监控，制定详实的赶工预案；建立健全原材料供应保障机制，适时锁定主要建材价格或设立价格波动应对基金；针对不可抗力因素，投保相应工程保险，预留应急资金和工期缓冲期，确保项目在可控范围内稳步推进。

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业收入、使用者付费、政府补贴等现金流入

持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

风险控制措施：在项目前期深入开展市场调研与可行性论证，科学预测收益，审慎确定收益目标；建立健全符合政策导向的价格动态调整机制，根据市场变化及时优化收费政策与运营策略；积极拓展多元化经营模式，挖掘项目附加收益潜力，全面提升项目抗风险能力和可持续运营水平。

3、还本付息风险

地方政府专项债券还本付息风险是专项债券融资体系中的核心风险类型，主要源于项目收益未达预期、现金流管理不到位或项目成本超支等前序风险的叠加与传导，致使项目全生命周期内形成的净现金流无法足额覆盖到期应偿付的债券本金与利息。该风险一旦发生，不仅将损害政府信用资质、削弱后续融资能力，还可能加剧地方财政压力，甚至诱发区域性系统性债务风险。

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

5、成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

6、投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造

价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

七、还款保障措施

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

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指湘阴县交通运输局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是湖南虞公港铁路建设有限公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支出，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是湖南虞公港铁路建设有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券湘阴县虞公港铁路专用线工程融资平衡方案》之盖章页）

湘阴县财政局

湘阴县交通运输局

2026年10月16日