湖南省郴州市2026专项债券项目预期收益与融资平衡方案

郴州市2026年共涉及5个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为33600.00万元，其中：市本级10000万元，永兴县5800.00万元，嘉禾县17800万元。具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
郴州市本级	郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目	10000	15年
嘉禾县	嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目	5000	30年
嘉禾县	嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目	9000	20年
嘉禾县	湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目	3800	30年
永兴县	永兴县城市供水管网提质改造工程	5800	15年
	合计	**33600**	

2026年湖南省政府专项债券
郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目
预期收益与融资平衡方案

郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目拟发行2026年湖南省政府专项债券10,000.00万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称：	郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	600,000.00万元
本次发行金额：	10,000.00万元
专项债券总需求：	300,000.00万元
其中：用作资本金金额	0.00万元
本次发行期限：	15年
主管部门：	郴州经济开发区管理委员会
项目申请单位：	郴州福城高新投资有限公司
资产持有单位：	郴州福城高新投资有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

郴州地处湘粤赣三省交界处，处于“珠三角”、“长株潭”、成渝和海西经济区的交汇腹地，是华南经济圈与内陆经济带的重要通道和节点，在珠三角、长株潭、成渝、海西四大经济区的辐射半径上，郴州是地理上的中心。在区域经济发展的格局中，具有承南接北、呼东应西、双向开放、梯度推进的一个特殊的战略位置，是古时的“兵家必争之地”。从区域经济点轴理论分析，郴州位于京港澳高速与厦蓉高速的交汇处，是湘粤赣交汇的经济中心地带，点轴优势非常突出；从梯度发展的理论分析，郴州处于沿海资金技术优势和中西部资源优势两个反向梯度的交汇处。南北：珠三角经济圈与长株潭经济圈交汇的重要节点。东西：成渝经济区、海西经济区辐射圈层上的重要交汇节点。

郴州拥有郴州站及郴州西站（京广高铁站点），郴州境内有京广铁路贯穿全境，郴州站平均每日接发190多趟旅客列车。郴州西站，是应京广高铁而新建的现代化大型火车站，主要接发武广沿线高铁列车，客流量居沿线地级市之首。

郴州经济开发区地处“华南经济圈”、“珠三角经济圈”、“长株潭经济圈”多重辐射带，紧临市区，是广东沿海通向华中腹地的咽喉要冲，是中西部通粤达海、货物出境距离最近的地区之一。区内交通体系完备，“六纵”（京广铁路线、京广高铁专线、京港澳高速及复线、岳汝高速、107国道）、“二横”（厦蓉高速、郴

州大道）交通干道紧邻或从经开区内穿过，特别是京深高铁的开通运营，让园区的区位优势更为明显，使郴州迅速融入“珠三角”和“长株潭”两大经济圈，实现一小时无缝对接，郴州到香港也只需 2 个多小时。十三五期间将要开工建设的郴州机场，也位于经开区范围内，交通优势将更加突显。

郴州市 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）	3,110.58	3,327.80	3502.08
居民人均可支配收入（元）	33,323.00	44,039.00	36,846.00
一般公共预算收入	285.00	193.67	201.91
政府性基金收入	120.40	135.96	124.92
其中：国有土地出让收入	105.20	121.48	95.03
政府性基金支出	205.20	239.74	245.12

注：数据来源为财政局

（二）项目基本情况

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目	项目总投资 600,000.00 万元，本项目的建设期为 60 个月，从 2022 年 11 月-2027 年 11 月。项目建设地点：郴州经济开发区。	规划用地面积为 706655.2 ㎡，总建筑面积为 1139750 ㎡，项目总投资约为 600000 万元。新建产业园区配套给排水管网 7036.98m、供配电管线 12013.14m、污水管网 4484.91m、消防工程；新建停车位 2500 个，充电桩 750 个；配套建设产业园区标准厂房 765000 ㎡、物流信	1、《郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目可行性研究报告的批复》（郴开经发批[2022]2 号）； 2、《关于<郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目环境影响报告表>的批复》（郴开环表[2022]T1 号）； 3、《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 4310002022JKT001 号）； 4、《建设用地规划许可证》（地字第 4310002022JKT003 号）； 5、《关于郴州经济开发区新能源电池装备产业园]长冲片区管网配套设施项目初步设计的

		息中心 16000 ㎡、仓储用房 114000 ㎡、研发中心 97500 ㎡、地下建筑面积 78050 ㎡、总部基地办公中心 69200 ㎡。	批复》（郴开建审字[2022]3 号）； 6、《关于郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目概算总投资的批复》（郴开产发概批[2022]1 号）； 7、《建设工程规划许可证》（建字第4310002022JKT001 号）； 8、《建筑工程施工许可证》（编号432803202301290101）。

郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目已经通过湖南金州律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目建成后将成为郴州经开区周边的具有特色的、重要的产业，促进园区产业规范化、集约化、规模化、合理化，延伸产业链，形成产业集群的发展，带动郴州高新产业的发展。包括企业税收贡献和企业工作人员个人所得税贡献，还将新增的产业链企业的税收贡献。此外，本项目建设完成后存续期内的整体收入预期 793,779.40 万元，上缴税收预期 157,155.08 万元。

（二）社会效益分析

1、项目建设能提供大量就业岗位，对缩小当地贫富差距有着重要意义。一是项目建设增加郴州经开区劳动力就业机会，项目建成后，将为当地提供大量就业机会，吸收下岗职工与闲置工人再就业，预计可以提供直接就业岗位 30 个；二是后经园区引进生产企业后可提供就业岗位上千余个。就业岗位的增多，有利于提高当地人民就业平均水平，从而增加当地整体收入，对于缩小当地贫富差距有着重要意义。

2、根据《郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目可行性研究报告》，通过项目建设改善园区内交通、水电、电信等工程，为员工以及园区内居民提供舒适的生活环境，为郴州经开区吸引更多高尖端技术型和管理型人才。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

截至目前，本项目已完成可行性研究报告的批复，批复文件为《郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目可行性研究报告的批复》（郴开经发批[2022]2号）；完成项目初步设计批复，批复文件为《关于郴州经济开发区新能源电池装备产业园长冲片区管网配套设施项目初步设计的批复》（郴开建审字[2022]3号）；完成项目概算总投资的批复，批复文件为《关于郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目概算总投资的批复》（郴开产发概批[2022]1号）；完成环评批复，批复文件为关于<郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目环境影响报告表>的批复》（郴开环表[2022]T1号）；完成《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第4310002022JKT001号）；完成《建设用地规划许可证》（地字第4310002022JKT003号）；完成《建设工程规划许可证》（建字第4310002022JKT001号）；完成《建筑工程施工许可证》（编号432803202301290101）。项目前期准备成熟，按计划开工。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总

投资 600,000.00 万元，项目融资资金 300,000.00 万元，占总投资的 50.00%，其中申请政府专项债券金额 300,000.00 万元，符合相关规定要求。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，可有效确保所需资金按时到位。2026 年计划投资 60,000.00 万元，申请政府专项债券 24,900.00 万元（其中本次申请债券资金 10,000.00 万元），没有超出当年建设资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

在郴州市财政局的指导下，郴州经济开发区管理委员会对郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目，从项目实施政策依据及申报债券需求合理性、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性、资金平衡方案科学性及合理性等方面开展事前绩效评估，评估结论为，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

参考仍处于经营状态的同等类型项目存续时长，结合项目自身实际情况，本项目预计存续期 28 年，大于债券存续期 20 年。

参照项目	成立期	截至目前存续时长
广东乐昌经济开发区（产业园）工业园	1992 年	34 年
辽宁大连经济技术开发区（大连化工园）	1984 年	42 年

（七）项目绩效目标

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目</td></tr>
<tr><td>主管部门及其编码</td><td colspan="5">郴州经济开发区管理委员会</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="5">资金总额：600,000.00</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：300,000.00</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、其他资金：300,000.00</td></tr>
<tr><td rowspan="4">项目实施进度计划</td><td colspan="2">项目实施内容</td><td colspan="2">开始时间</td><td>完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="2">1.完成项目可行性研究报告编制与审批、项目立项、资金筹措、设计与招标阶段，完成勘察设计、初步设计、施工图设计、招标投标等前期工作</td><td colspan="2">2022 年 11 月</td><td>2023 年 3 月</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.完成主体工程及配套工程等工作</td><td colspan="2">2023 年 4 月</td><td>2027 年 9 月</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.竣工验收。</td><td colspan="2">2027 年 10 月</td><td>2027 年 11 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">通过项目建设改善园区内交通、水电、电信等工程，带动郴州高新产业的发展，提高当地人民就业平均水平，增加当地整体收入，缩小当地贫富差距。</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="10">产出指标</td><td rowspan="10">数量指标</td><td>标准厂房</td><td>765000.00m²</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>物流信息交易中心</td><td>8000.00m²</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>物流交易结算中心</td><td>8000.00m²</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>仓储用房</td><td>114000.00m²</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>研发中心</td><td>97500.00m²</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>总部基地办公楼</td><td>69200.00m²</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>地下建筑面积(地下车库、泵房及配电间)</td><td>78050.00m²</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>新建配套道路</td><td>8770m</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>配套道路</td><td>3450m</td><td>计划标</td></tr>
</table>

					准
			停车位	2500 个	计划标准
			充电桩	750 个	计划标准
		质量指标	标准厂房验收合格率	100%	计划标准
			物流信息交易中心验收合格率	100%	计划标准
			物流交易结算中心验收合格率	100%	计划标准
			仓储用房验收合格率	100%	计划标准
			研发中心验收合格率	100%	计划标准
			总部基地办公楼验收合格率	100%	计划标准
			地下建筑面积(地下车库、泵房及配电间)验收合格率	100%	计划标准
			新建配套道路验收合格率	100%	计划标准
			配套道路验收合格率	100%	计划标准
			停车位验收合格率	100%	计划标准
			充电桩验收合格率	100%	计划标准
			配套设施建设验收合格率	100%	计划标准
		时效指标	标准厂房竣工及时率	100%	计划标准
			物流信息交易中心竣工及时率	100%	计划标准
			物流交易结算中心竣工及时率	100%	计划标准
			仓储用房竣工及时率	100%	计划标准
			研发中心竣工及时率	100%	计划标准
			总部基地办公楼竣工及时率	100%	计划标准
			地下建筑面积(地下车库、泵房及配电间)竣工及时率	100%	计划标准

			新建配套道路竣工及时率	100%	计划标准
			配套道路竣工及时率	100%	计划标准
			停车位竣工及时率	100%	计划标准
			充电桩竣工及时率	100%	计划标准
			配套设施建设竣工及时率	100%	计划标准
		成本指标	预算成本控制情况	≤600,000.00万元	计划标准
	效益指标	经济效益指标	存续期内的整体收入	≥793,779.40万元	计划标准
			存续期内交税	≥157,155.08万元	计划标准
		社会效益指标	提高园区基础设施设施质量	有效提高	计划标准
			提升当地就业率	当地就业率提升	计划标准
		可持续影响指标	促进郴州经济开发区的快速发展	促进郴州经济开发区的快速发展	计划标准
		社会公众或服务对象满意度指标	社会公众满意度	≥95%	计划标准

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）项目投资估算

1.项目投资估算依据

本项目的投资估算方法采用指标估算法。编制依据如下:

（1）土建工程以2020年《湖南省建筑工程概算定额》、2020年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、2020年《湖南省市政工程消耗量标准》、《<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>解释汇编（二）》（湘建价建〔2018〕4

号）、《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）、通用设备和定型设备价格参照厂家报价或有关部门核定的价格估算；

（2）非标设备参照建设部有关标准、参考当地类似工程的有关造价指标、工程建设其他费用按照相应的政策文件计取。

2.项目投资估算具体情况

郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目总投资金额为600,000.00万元，项目投资构成情况表如下：

项目总投资构成情况表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资额	占总投资比例
一	工程费用	450,927.44	75.15%
二	工程建设其他费用	87,035.52	14.51%
三	预备费	43,037.04	7.17%
四	建设期利息	19,000.00	3.17%
五	建设投资	600,000.00	100%

总投资估算详细情况如下：

郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目概算总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用				（元）	
（一）	工程费用	333447.76	92271.75	25207.94	0.00	450927.44				
1	标准厂房	122400.00	48348.00	12087.00	0.00	182835.00	㎡	765000.00		
1.1	主体工程	122400.00				122400.00	㎡	765000.00	1600.00	
1.2	装修工程		24480.00	6120.00		30600.00	㎡	765000.00	400.00	
1.3	强弱电工程		9180.00	2295.00		11475.00	㎡	765000.00	150.00	
1.4	给排水工程		7344.00	1836.00		9180.00	㎡	765000.00	120.00	
1.5	消防工程		4896.00	1224.00		6120.	㎡	765000.00	80.00	
1.6	空调及通风工程		2448.00	612.00		3060.00	㎡	765000.00	40.00	
2	研发中心	32175.00	11874.00	2968.50	0.00	47017.50	㎡	97500.00		
2.1	主体工程	23400.00				23400.00	㎡	97500.00	2400.00	
2.2	装修工程		7020.00	1755.00		8775.00	㎡	97500.00	900.00	

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价（元）	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用					
2.3	强弱电工程		1560.00	390.00		1950.00	㎡	97500.00	200.00	
2.4	给排水工程		1170.00	292.50		1462.50	㎡	97500.00	150.00	
2.5	消防工程		780.00	195.00		975.00	㎡	97500.00	100.00	
2.6	空调及通风工程		624.00	156.00		780.00	㎡	97500.00	80.00	
2.7	电梯		720.00	180.00		900.00	台	18.00	500000.00	
2.8	幕墙工程	8775.00						97500.00	900.00	
3	物流信息交易中心	1920.00	819.20	204.80	0.00	2944.00	㎡	8000.00		
3.1	主体工程	1920.00				1920.00	㎡	8000.00	2400.00	
3.2	装修工程		512.00	128.00		640.00	㎡	8000.00	800.00	
3.3	强弱电工程		128.00	32.00		160.00	㎡	8000.00	200.00	
3.4	给排水工程		76.80	19.20		96.00	㎡	8000.00	120.00	
3.5	消防工程		64.00	16.00		80.00	㎡	8000.00	100.00	
3.6	空调及通风工程		38.40	9.60		48.00	㎡	8000.00	60.00	
4	物流交易结算中心	1920.00	819.20	204.80	0.00	2944.00	㎡	8000.00		
4.1	主体工程	1920.00				1920.00	㎡	8000.00	2400.00	

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用				（元）	
4.2	装修工程		512.00	128.00		640.00	m²	8000.00	800.00	
4.3	强弱电工程		128.00	32.00		160.00	m²	8000.00	200.00	
4.4	给排水工程		76.80	19.20		96.00	m²	8000.00	120.00	
4.5	消防工程		64.00	16.00		80.00	m²	8000.00	100.00	
4.6	空调及通风工程		38.40	9.60		48.00	m²	8000.00	60.00	
5	大型仓库	18240.00	7204.80	1801.20		27246.00	m²	114000.00		
5.1	主体工程	18240.00				18240.00	m²	114000.00	1600.00	
5.2	装修工程		3648.00	912.00		4560.00	m²	114000.00	400.00	
5.3	强弱电工程		1368.00	342.00		1710.00	m²	114000.00	150.00	
5.4	给排水工程		1094.40	273.60		1368.00	m²	114000.00	120.00	
5.5	消防工程		729.60	182.40		912.00	m²	114000.00	80.00	
5.6	空调及通风工程		364.80	91.20		456.00	m²	114000.00	40.00	
6	总部基地办公中心	22836.00	8470.40	2117.60	0.00	33424.00	m²	69200.00		
6.1	主体工程	16608.00				16608.00	m²	69200.00	2400.00	
6.2	装修工程		4982.40	1245.60		6228.00	m²	69200.00	900.00	

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价（元）	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用					
6.3	强弱电工程		1107.20	276.80		1384.00	㎡	69200.00	200.00	
6.4	给排水工程		664.32	166.08		830.40	㎡	69200.00	120.00	
6.5	消防工程		553.60	138.40		692.00	㎡	69200.00	100.00	
6.6	空调及通风工程		442.88	110.72		553.60	㎡	69200.00	80.00	
6.7	电梯		720.00	180.00		900.00	台	18.00	500000.00	
6.8	幕墙工程	6228.00					㎡	69200.00	900.00	
7	地下车库、泵房及配电间	18732.00	3559.08	889.77	0.00	23180.85	㎡	78050.00		
7.1	主体工程	18732.00				18732.00	㎡	78050.00	2400.00	
7.2	装修工程		1873.20	468.30		2341.50	㎡	78050.00	300.00	
7.3	强弱电工程		936.60	234.15		1170.75	㎡	78050.00	150.00	
7.4	给排水工程		749.28	187.32		936.60	㎡	78050.00	120.00	
7.5	消防工程		1373.68	343.42		1717.10	㎡	78050.00	220.00	
7.6	空调及通风工程		499.52	124.88		624.40	㎡	78050.00	80.00	
8	配套道路	78690.33	4317.40	3723.74	0.00	86306.83	m			

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价（元）	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用					
8.1	兴石大道新建工程	4870.62	610.37	602.86	0.00	6083.85				
8.1.1	道路工程	4588.67	0.00	0.00	0.00	4588.67				
8.1.1.1	车行道		0.00	0.00	0.00		㎡	28560		
	细粒式沥青砼(AC-13)4cm	214.20				214.20	㎡	28560	75	
	中粒式沥青砼(AC-20C)5cm	214.20				214.20	㎡	28560	75	
	粗粒式沥青砼(AC-25C)6cm	228.48				228.48	㎡	28560	80	
	沥青封层 1cm	78.54				78.54	㎡	31416	25	
	5.5%水泥稳定碎石20cm	188.50				188.50	㎡	31416	60	
	4.5%水泥稳定碎石20cm	188.50				188.50	㎡	31416	60	
	麻石侧石	54.40				54.40	m	5440	100	
	麻石平石	27.20				27.20	m	2720	100	
8.1.1.2	人行道						㎡	6800	.	

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用				（元）	
	C30 预制水泥砼彩板厚 6cm	44.20				44.20	㎡	6800	65	
	M10 水泥砂浆垫层厚 3cm	27.20				27.20	㎡	6800	40	
	C15 素水泥砼厚 15cm	27.20				27.20	㎡	6800	40	
	安砌锁边石水泥砼 10×25	196.86				196.86	m	61520	32	
	砌筑树池麻石	115.35				115.35	m	38450	30	
8.1.1.3	道路土石方	1350.48								
	道路挖方	489.60				489.60	m3	102000	48	
	道路填方	371.28				371.28	m3	71400	52	
	清淤清表及回填	489.60				489.60	m3	40800	120	
8.1.1.4	防护工程	141.44								
	三维网护坡	76.16				76.16	㎡	5440	140	
	植草护坡	65.28				65.28	㎡	5440	120	
8.1.2	排水工程	173.16	0.00	450.27	0.00	623.42				

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用				（元）	
8.1.2.1	雨水管网工程					0.00				
	DN800 钢筋混凝土管	32.64		97.92		130.56	m	1360	960	
	DN1000 钢筋混凝土管	36.72		110.16		146.88	m	1360	1080	
8.1.2.2	污水管网工程									
	DN600 双壁波纹管	27.74		64.74		92.48	m	1360	680	
	DN800 双壁波纹管	28.07		65.50		93.57	m	1088	860	
	DN1000 双壁波纹管	47.98		111.96		159.94	m	1632	980	
8.1.3	强弱电管网		182.784	45.70		228.48	m	1360	1680	
8.1.4	照明工程		157.76	39.44		197.20	m	1360	1450	
8.1.5	附属设施		130.56	32.64		163.20	m	1360	1200	
8.1.6	绿化工程	108.80			0.00	108.80	m^2	5440	200.00	
8.1.7	燃气管网		139.26	34.82		174.08	m	1360	1280	
8.2	盛石大道新建工程	2856.07	1238.69	794.96	0.00	4889.72				

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价（元）	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用					
8.2.1	道路工程	2530.20	0.00	0.00	0.00	2530.20				
8.2.1.1	车行道						m²	19320		
	细粒式沥青砼(AC-13)4cm	144.90				144.90	m²	19320	75	
	中粒式沥青砼(AC-20C)5cm	144.90				144.90	m²	19320	75	
	粗粒式沥青砼(AC-25C)6cm	154.56				154.56	m²	19320	80	
	沥青封层 1cm	53.13				53.13	m²	21252	25	
	5.5%水泥稳定碎石20cm	127.51				127.51	m²	21252	60	
	4.5%水泥稳定碎石20cm	127.51				127.51	m²	21252	60	
	麻石侧石	55.20				55.20	m	5520	100	
	麻石平石	27.60				27.60	m	2760	100	
8.2.1.2	人行道						m²	6900	.	
	C30 预制水泥砼彩板厚 6cm	44.85				44.85	m²	6900	65	

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用				（元）	
	M10 水泥砂浆垫层厚 3cm	27.60				27.60	㎡	6900	40	
	C15 素水泥砼厚 15cm	27.60				27.60	㎡	6900	40	
	安砌锁边石水泥砼 10×25	35.33				35.33	m	11040	32	
	砌筑树池麻石	21.94				21.94	m	7314	30	
8.2.1.3	道路土石方									
	道路挖方	313.34				313.34	m3	65280	48	
	道路填方	203.67				203.67	m3	39168	52	
	清淤清表及回填	313.34				313.34	m3	26112	120	
8.2.1.4	防护工程									
	三维网护坡	380.80				380.80	㎡	27200	140	
	植草护坡	326.40				326.40	㎡	27200	120	
8.2.2	排水工程	187.87	0.00	485.29	0.00	673.16				
8.2.2.1	雨水管网工程					0.00				

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用				（元）	
	DN800 钢筋混凝土管	33.12		99.36		132.48	m	1380	960	
	DN1000 钢筋混凝土管	37.26		111.78		149.04	m	1380	1080	
8.2.2.2	污水管网工程									
	DN600 双壁波纹管	28.15		65.69		93.84	m	1380	680	
	DN800 双壁波纹管	28.48		66.46		94.94	m	1104	860	
	DN1000 双壁波纹管	60.86		142.00		202.86	m	2070	980	
8.2.3	强弱电管网		370.944	92.74		463.68	m	2760	1680	
8.2.4	照明工程		320.16	80.04		400.20	m	2760	1450	
8.2.5	附属设施		264.96	66.24		331.20	m	2760	1200	
8.2.6	绿化工程	138.00				138.00	㎡	6900	200.00	
8.2.7	燃气管网		282.624	70.66		353.28	m	2760	1280	
8.3	郴南大道新建工程	40122.74	1299.22	1278.39	0.00	42700.35				
8.3.1	道路工程	5691.12	0.00	0.00	0.00	5691.12				

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价（元）	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用					
8.3.1.1	车行道						m²	37065		
	细粒式沥青砼(AC-13)4cm	277.99				277.99	m²	37065	75	
	中粒式沥青砼(AC-20C)5cm	277.99				277.99	m²	37065	75	
	粗粒式沥青砼(AC-25C)6cm	296.52				296.52	m²	37065	80	
	沥青封层 1cm	101.93				101.93	m²	40771.5	25	
	5.5%水泥稳定碎石20cm	244.63				244.63	m²	40771.5	60	
	4.5%水泥稳定碎石20cm	244.63				244.63	m²	40771.5	60	
	麻石侧石	70.60				70.60	m	7060	100	
	麻石平石	35.30				35.30	m	3530	100	
8.3.1.2	人行道						m²	8825	.	
	C30 预制水泥砼彩板厚 6cm	57.36				57.36	m²	8825	65	
	M10 水泥砂浆垫层	35.30				35.30	m²	8825	40	

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用				（元）	
	厚 3cm									
	C15 素水泥砼厚 15cm	35.30				35.30	㎡	8825	40	
	安砌锁边石水泥砼 10×25	176.64				176.64	m	55200	32	
	砌筑树池麻石	28.06				28.06	m	9354.5	30	
8.3.1.3	土石方工程									
	道路挖方	1548.79				1548.79	m3	344175	45	
	道路填方	1204.61				1204.61	m3	240922.5	50	
	清淤清表及回填	826.02				826.02	m3	137670	60	
8.3.1.4	防护工程									
	三维网护坡	123.55				123.55	㎡	8825	140	
	植草护坡	105.90				105.90	㎡	8825	120	
8.3.2	排水工程	398.18	0.00	1049.12	0.00	1447.30				
8.3.2.1	雨水管网工程					0.00				
	DN800 钢筋混凝土	84.72		254.16		338.88	m	3530	960	

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价（元）	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用					
	管									
	DN1000 钢筋混凝土管	95.31		285.93		381.24	m	3530	1080	
8.3.2.2	污水管网工程									
	DN600 双壁波纹管	72.01		168.03		240.04	m	3530	680	
	DN800 双壁波纹管	68.31		159.38		227.69	m	2647.5	860	
	DN1000 双壁波纹管	77.84		181.62		259.46	m	2647.5	980	
8.3.3	强弱电管网		504.08	88.96		593.04	m	3530	1680	
8.3.4	照明工程		435.07	76.78		511.85	m	3530	1450	
8.3.5	附属设施		360.06	63.54		423.60	m	3530	1200	
8.3.6	绿化工程	169.44			0.00	169.44	㎡	7060	240.00	
8.3.7	燃气管网		384.06	67.78		451.84	m	3530	1280	
8.3.8	桥梁工程	16320.00				16320.00	㎡	24000	6800	
8.3.9	隧道工程	17544.00				17544.00	㎡	25800	6800	
8.4	发展大道新建工程	7368.70	1169.12	1047.52	0.00	9251.91				

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用				（元）	
8.4.1	道路工程	6900.64	0.00	0.00	0.00	6900.64				
8.4.1.1	车行道						m²	36470		
	细粒式沥青砼(AC-13)4cm	273.53				273.53	m²	36470	75	
	中粒式沥青砼(AC-20C)5cm	273.53				273.53	m²	36470	75	
	粗粒式沥青砼(AC-25C)6cm	291.76				291.76	m²	36470	80	
	沥青封层 1cm	100.29				100.29	m²	40117	25	
	5.5%水泥稳定碎石20cm	240.70				240.70	m²	40117	60	
	4.5%水泥稳定碎石20cm	240.70				240.70	m²	40117	60	
	麻石侧石	104.20				104.20	m	10420	100	
	麻石平石	52.10				52.10	m	5210	100	
8.4.1.2	人行道						m²	13025	.	
	C30 预制水泥砼彩板厚 6cm	84.66				84.66	m²	13025	65	

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用				（元）	
	M10 水泥砂浆垫层厚 3cm	52.10				52.10	㎡	13025	40	
	C15 素水泥砼厚 15cm	52.10				52.10	㎡	13025	40	
	安砌锁边石水泥砼 10×25	66.69				66.69	m	20840	32	
	砌筑树池麻石	41.42				41.42	m	13806.5	30	
8.4.1.3	道路土石方									
	道路挖方	750.24				750.24	m3	156300	48	
	道路填方	406.38				406.38	m3	78150	52	
	清淤清表及回填	750.24				750.24	m3	62520	120	
8.4.1.4	防护工程									
	三维网护坡	1680.00				1680.00	㎡	120000	140	
	植草护坡	1440.00				1440.00	㎡	120000	120	
8.4.2	排水工程	285.72	0.00	755.24	0.00	1040.96				
8.4.2.1	雨水管网工程					0.00				

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用				（元）	
	DN800 钢筋混凝土管	62.52		187.56		250.08	m	2605	960	
	DN1000 钢筋混凝土管	70.34		211.01		281.34	m	2605	1080	
8.4.2.2	污水管网工程									
	DN600 双壁波纹管	53.14		124.00		177.14	m	2605	680	
	DN800 双壁波纹管	53.77		125.46		179.22	m	2084	860	
	DN1000 双壁波纹管	45.95		107.22		153.17	m	1563	980	
8.4.3	强弱电管网		350.112	87.53		437.64	m	2605	1680	
8.4.4	照明工程		302.18	75.55		377.73	m	2605	1450	
8.4.5	附属设施		250.08	62.52		312.60	m	2605	1200	
8.4.6	绿化工程	182.35				182.35	㎡	13025	140.00	
8.4.7	燃气管网		266.75	66.69		333.44	m	2605	1280	
8.5	裕湘南路提质改造	1392.70	0.00	0.00	0.00	1301.50	m	11400		
8.5.1	道路破板后重建	570.00				570.00	㎡	11400	500	

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用				（元）	
8.5.2	路面工程					0.00	m²			
	细粒式沥青砼(AC-13)4cm	85.50				85.50	m²	11400	75	
	中粒式沥青砼(AC-20C)5cm	85.50				85.50	m²	11400	75	
	粗粒式沥青砼(AC-25C)6cm	91.20				91.20	m²	11400	80	
	沥青封层 1cm	28.50				28.50	m²	11400	25	
	5.5%水泥稳定碎石20cm	68.40				68.40	m²	11400	60	
	4.5%水泥稳定碎石20cm	68.40				68.40	m²	11400	60	
	麻石侧石	38.00				38.00	m²	3800	100	
	麻石平石	38.00				38.00	m²	3800	100	
8.5.3	水泥路面处理	114.00				114.00	m²	11400	100	
8.5.4	交通附属设施	114.00				114.00	m	950.00	1200	
8.5.5	绿化工程	91.20				91.20	m	3800.00	240	

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价（元）	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用					
8.6	郴州大道快速化改造	22079.50				22079.50				
8.6.1	路面工程	1875.00				1875.00	㎡	50000.00		
	细粒式沥青砼(AC-13)4cm	375.00				375.00	㎡	50000.00	75	
	中粒式沥青砼(AC-20C)5cm	375.00				375.00	㎡	50000.00	75	
	粗粒式沥青砼(AC-25C)6cm	400.00				400.00	㎡	50000.00	80	
	沥青封层 1cm	125.00				125.00	㎡	50000.00	25	
	5.5%水泥稳定碎石20cm	300.00				300.00	㎡	50000.00	60	
	4.5%水泥稳定碎石20cm	300.00				300.00	㎡	50000.00	60	
8.6.2	原路面拆除重建	2500.00				2500.00	㎡	50000	500	
8.6.4	附属设施	300.00				300.00	m	2500.00	1200	
8.6.5	绿化工程	240.00				240.00	㎡	10000.00	240	
8.6.6	土石方工程	1564.50				1564.50	m3	175000.00		

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用				（元）	
	道路挖方	840.00				840.00	m3	175000.00	48	
	道路填方	546.00				546.00	m3	105000.00	52	
	清淤清表及回填	178.50				178.50	m3	14875.00	120	
8.6.7	立交桥工程	15600.00				15600.00				
	万华路立交	7800.00				7800.00	项	1.00	78000000	
	冲口路立交	7800.00				7800.00	项	1.00	78000000	
9	室外附属配套工程	36534.42	6859.67	1210.53	0.00	44604.62				
9.1	厂区场地及道路工程	16026.94				16026.94	㎡	381593.808	420.00	
9.2	绿化工程	2572.22				2572.22	㎡	98931.73	260.00	
9.3	室外供配电工程		1838.01	324.35		2162.36	㎡	480525.54	45.00	
9.4	室外给排水工程		1429.56	252.28		1681.84	㎡	480525.54	35.00	
9.5	消防工程		1552.10	273.90		1826.00	㎡	480525.54	38.00	
9.6	土石方工程	17935.26				17935.26	㎡	3260955.92	55.00	
9.7	充电桩		2040.00	360.00		2400.00	个	750.00	32000.00	

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价（元）	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用					
二	工程建设其他费用				87035.52	87035.52				
1	建设单位管理费				2343.71	2343.71				财建[2016]504 号
2	工程设计费				9193.62	9193.62				计价格（2002）10 号+发改价格[2015]299 号
3	工程勘察费				1839.74	1839.74				计价格（2002）10 号+发改价格[2015]299 号
4	工程监理费				5379.91	5379.91				湘监协[2016]2 号
5	招标代理服务费				96.12	96.12				湘建价协〔2016〕25 号
6	概算编制费				285.16	285.16				湘建价协〔2016〕25 号
7	概算审核费				188.07	188.07				湘建价协〔2016〕25 号
8	标底编制费				724.09	724.09				湘价服（2009）157 号
9	标底审核费				486.48	486.48				计价格（1999）1283 号
10	结算审核费				1196.57	1196.57				按设计费×8%
11	建设工程交易服务费				270.56	270.56				计价格（2002）125 号
12	项目前期工作咨询费				181.40	181.40				按建安工程费×0.1%

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价（元）	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用					
13	竣工图编制费				735.90	735.90				按建安工程费×0.3%
14	环境影响咨询服务费				56.07	56.07				按建安工程费×0.5%
15	劳动安全卫生评审费				450.93	450.93				按建安工程费×0.1%
16	工程保险费				1352.78	1352.78				
17	场地准备及临时设施费				2254.64	2254.64				
18	质量检测费				450.93	450.93				
19	职业病防治专项经费				1352.78	1352.78				
20	报建费				13677.00	13677.00				
21	拆迁费用				44519.06	44519.06		1059.98	420000.00	
三	预备费				43037.04	43037.04				
1	基本预备费				43037.04	43037.04				（一+二）*8%
四	静态投资	333447.76	92271.75	25207.94	130072.56	581000.00				
五	建设期利息					19000.00				

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计	单位	工程量	单方造价（元）	备注
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用					
六	总投资					600000.00				

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目总投资 600,000.00 万元，2026 年投入金额 60,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2026 年	2027 年
郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目	**600,000.00**	94,614.58	60,000.00	445,385.42

2026 年度，郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网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	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目	投资金额	94,614.58	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
	其中：专项债券金额	35,114.58	/	/	/	/	/	/
	月度	**7 月**	**8 月**	**9 月**	**10 月**	**11 月**	**12 月**	**2026 年合计**
	投资金额	3,300.00	3,300.00	3,300.00	11,000.00	10,000.00	9,300.00	**60,000.00**
	其中：专项债券金额	/	/	/	**10,000.00**	7,900.00	7,000.00	**24,900.00**

（**备注：**本次拟于2026年10月新增发行债券10,000.00万元，安排于10月使用完毕；后续2026年11月拟发行债券金额14,900.00万元，安排于11月~12月使用完毕）

（二）项目资金筹措方案

郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目的资金来源主要为资本金和政府专项债券资金。项目总投资600,000.00万元，其中：用于项目的资本金为300,000.00万元，占投资总额的50.00%；拟申请发行政府专项债券资金300,000.00万元，其中，已于2022年12月从其他项目已发行的地方政府专项债券调整到本项目10,967.58万元，已于2023年5月发行2023年湖南省园区建设专项债券（七期）-2023年湖南省政府专项债券（五十一期）专项债券15,400.00万元，已于2023年10月发行2023年湖南省政府专项债券（一百一十九期）4,747.00万元，2023年11月从其他项目已发行的地方政府专项债券调整到本项目4,000.00万元，本次拟发行专项债券10,000.00万元，未来拟申请发行专项债券254,885.42万元。

项目资金筹措表

政府专项债券额度调整表（已调整）

单位：万元

项目名称	资金来源		调整时间	从已发行项目调整到本项目政府专项债券额度	从已发行项目调整到本项目政府专项债券额度名称	从已发行项目调整到本项目政府专项债券期限
	调整已发行政府专项债券金额	其他融资				
郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目	14,967.58	0.00	2022 年 12 月	878.58	2019 年湖南省“两供两治(供水供气、污水和生 5 活垃圾治理)专项债券(一期)-2019 年湖南省政府专项债券(十八期)	10 年
				6,300.00	2020 年湖南省交通基础设施建设专项债券(十三期)-2020 年湖南省政府专项债券(六十二期)	10 年
				3,789.00	2020 湖南省水务建设专项债券(十六期)-2020 湖南省政府专项债券(八十五期)	20 年
			2023 年 11 月	4,000.00	2021 年湖南省社会事业专项债券（十八期）-2021 年湖南省政府专项债券（一百零八期）	20 年

政府专项债券发行情况表

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	已发行专项债金额	已从已发行项目调整到本项目政府专项债券额度	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	
郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目	600,000.00	300,000.00	20,147.00	14,967.58	10,000.00	0.00	254,885.42	0.00	0.00	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

根据湖南国调信息网公布的郴州市 CPI 指数（如下表所示），2019-2024 年郴州市年平均 CPI 指数为 101.28，每三年增长率为（1+1.28%）^3-1=3.89%。根据郴州市统计局，2019-2024 年郴州市 GDP 年均增长率为 6.08%。

CPI 指数：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
全年数据	103.2	102.3	100.0	101.8	100.2	100.2	101.28

GDP 增长率：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	7.8%	3.6%	8.8%	5.7%	5.0%	5.6%	6.08%

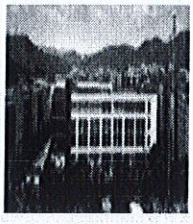
数据来源：http://www.hndc.gov.cn/dcsj/sjfb/czs/zxfb/

郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目收益主要来源于标准厂房出租收入、研发中心出租收入、物流信息交易中心出租收入、物流交易结算中心出租收入、大型仓库出租收入、总部基地办公楼出租收入、充电桩运营、物业管理服务费。

1、标准厂房出租收入

本项目物流标准厂房建设面积为 765000 ㎡，根据对周边同等厂房出租价格分析，同时，结合项目同类型建筑租赁价格，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目项目建设完工后用于出租，租金价格为 45 元/㎡·月，且每 3 年租金上涨 3%。

编号	项目名称	位置	出租价格（元/㎡·天）	出租价格（元/㎡·月）
1	厂房	苏仙区许家洞镇	8.00	240.00



厂房出租交通便利环境优美

07-25

北湖-五岭广场

郴州经济开发区长冲创新创业园

2000㎡ 建筑面积

10元/㎡/天 60万/月

2	厂房	北湖五岭广场	10.00	300.00



3	厂房	北湖高铁西站	11.00	330.00



在湖南日报发布的关于郴州市县域经济活动的相关报道中，郴州市新建厂房出租率达95%以上。本项目标准化厂房出租率保

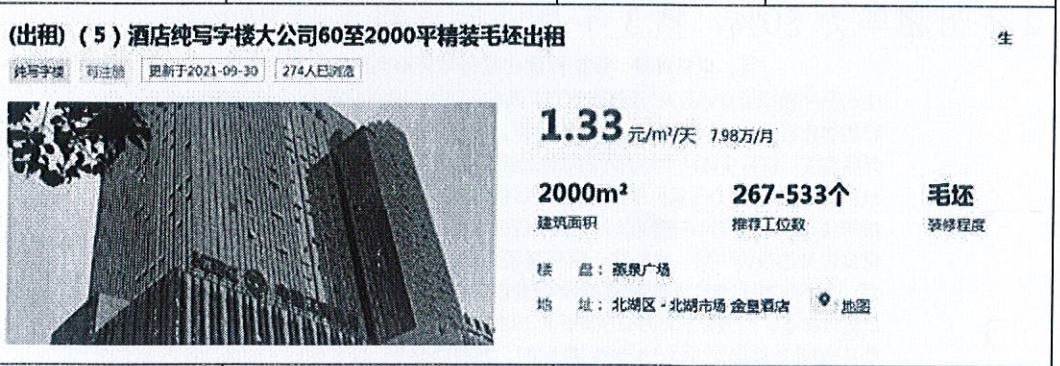
守估计，运营期 1～3 年出租率为 75%、80%、85%，第 3 年之后按 85%考虑。

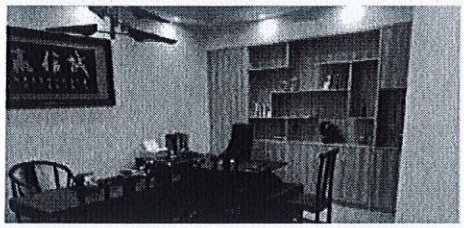
在一系列政策措施的指导下，2009年，该市成功获得省委、省政府给予郴州承接产业转移先行先试34条政策。同时，郴州出口加工区、海关、公路口岸、国际快件监管中心的建成，湘南国际物流园、省农产品验放场等平台的加快建设等，使郴州成为全国首批加工贸易梯度转移重点承接地、国家级湘南承接产业转移示范区。3年多时间，全市新建标准厂房600多万平方米、出租率95%以上，新引进转移型企业近1000家。

2、物流信息交易中心出租收入、物流交易结算中心出租收入

本项目建设物流信息交易中心 8000.00m²、物流交易结算中心 8000.00m²，根据对周边同等类型建筑出租价格分析，同时，结合项目同类型建筑租赁价格，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目项目建设完工后用于出租，租金价格为 35 元/m²·月，且每 3 年租金上涨 3%。

序号	物业	地址	装修程度	租金（元/m²/月）
1	北湖区金皇大厦	郴州市北湖区-北湖市场	毛坯	40
2	苏仙区恒大帝景商务街写字楼	郴州市苏仙区国庆南路	精装修	49.2



<table>
<tr><td></td><td colspan="4">(出租) 恒大帝景商务街商铺写字楼 生成房源
纯写字楼 新房 精装修 可注册 可分割 办公家具 更新于2021-07-16 46人已浏览

1.64 元/m²/天 1.28万/月
260m² 建筑面积 43-87个 推荐工位数 豪华装修 装修程度
楼 盘：恒大帝景
地 址：苏仙区 郴州市苏仙区国庆南路 地图</td></tr>
<tr><td>3</td><td>湘南石博园-金童座 A 座</td><td>郴州市北湖区郴州大道与郴江路口</td><td>豪华装修</td><td>60</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">(出租) 五写字楼，可用于会所，办公室，也可出售 生成房源报告
纯写字楼 新房 精装修 可注册 办公家具 更新于2021-09-09 234人已浏览

2.02 元/m²/天 2万/月
330m² 建筑面积 44-88个 推荐工位数 豪华装修 装修程度
楼 盘：湘南石博园-金童座A座
地 址：苏仙区 - 爱莲湖 湖南省郴州市北湖区S322(郴... 地图</td></tr>
</table>

参考金融界《表现力指数 2025 商办资产运营报告》中相关数据，“对 50 个写字楼样本持续监测，截至 2024 年末，平均出租率为 86.99%”，且根据新华国研经济学研究院关于中国写字楼未来展望—“2030 年全国优质项目出租率稳定在 85%以上”。基于谨慎性原则，本项目运营期办公用房初始出租率为 75%，第 2 年出租率为 80%，第 3 年及以后出租率为 85%。

五、未来展望：双指标优化路径与经济高质量发展的协同

中国写字楼市场正站在从“规模扩张”向“质量提升”转型的关键节点，出租率与租金双指标的优化将深度协同经济高质量发展进程。核心路径在于通过空间供给侧改革匹配产业升级需求，将写字楼从单纯的物理载体转变为要素配置平台。预计到2030年，全国写字楼市场将形成“核心区域价值锚定、新兴区域特色发展、低效空间全面转型”的新格局，优质项目出租率稳定在85%以上，绿色智能项目租金溢价突破30%，成为推动城市经济密度提升的重要引擎。实现这一目标需要市场主体、政策制定者与企业租户的三方协同：开发商需从“建筑建造商”转型为“产业服务商”，政策需构建“监测-预警-激励”的全周期管理体系，企业则应将办公空间策略与发展战略深度绑定。这种协同将推动写字楼市场从“被动反映经济”转向“主动赋能经济”，在吸纳就业、促进创新、降低碳排放等方面发挥更积极作用，最终形成“空间优化-产业升级-经济增长”的良性循环。

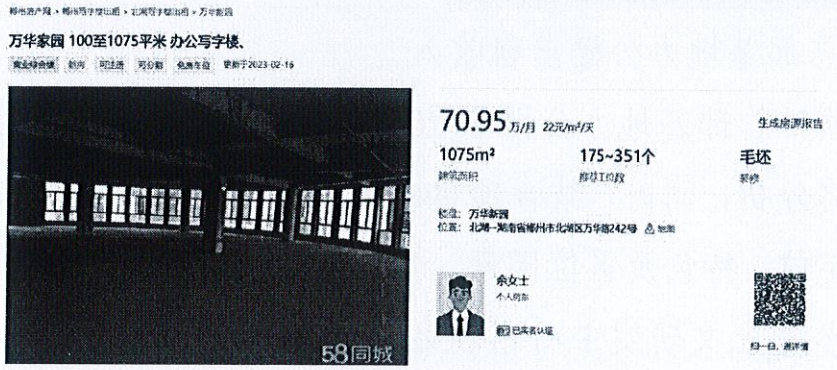
来源：https://mp.weixin.qq.com/s/MYTsK6eYNRswyR2mb667Qw?scene=1&click_id=5

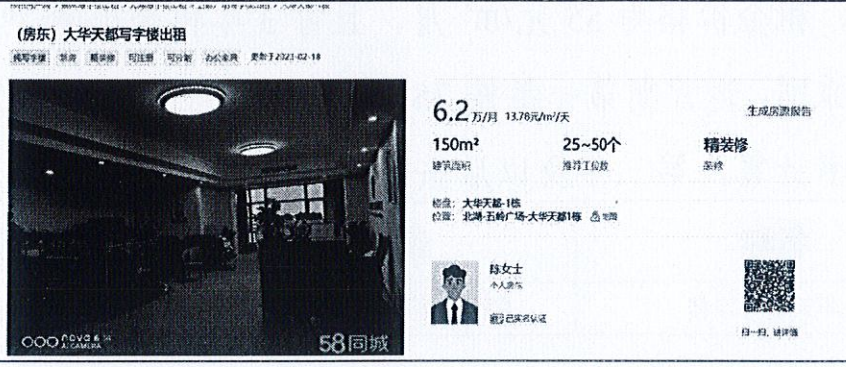
同时，观点指数统计到75%的中国内地写字楼样本项目租金水平出现下滑，以价换量是当下业主维系运营的关键策略。聚焦写字楼项目出租率，观点指数对50个重点写字楼样本持续监测，截至2024年末，平均出租率为86.99%，对比2023年末减少0.13个百分点，写字楼市场去化压力依然存在。

来源： https://baijiahao.baidu.com/s?id=1832620244411728319&wfr=spider&for=pc

3、研发中心出租收入

本项目研发中心建设面积为 97500 ㎡，根据对周边同等写字楼出租价格分析，同时，结合项目的同类建筑租赁价格，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目项目建设完工后用于出租，租金价格为 55 元/㎡·月，且每 3 年租金上涨 3%，基于谨慎性原则，运营期第一年按 75%的出租率计算，第二年按 80%的出租率计算，第三年及以后按 85%的出租率计算。

名称	位置	出租价格（元/月/㎡）
大华天都写字楼	郴州北湖区五岭广场	413.40
		
万华家园	郴州市北湖区万华路 242 号	660.00

名称	位置	出租价格（元/月/㎡）
		
林邑星城	北湖区燕泉路与香雪路交汇外	1050.00
		

4、总部基地办公楼出租收入

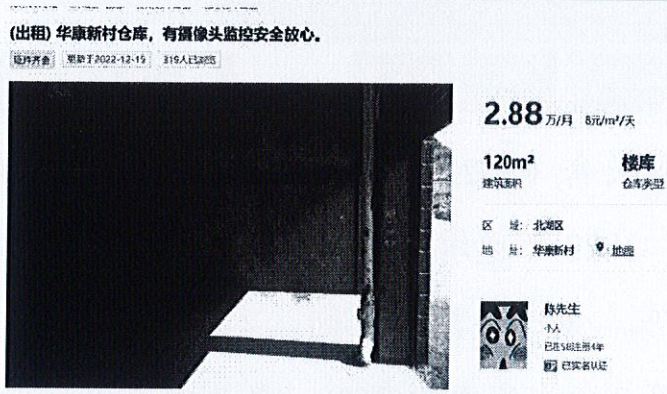
本项目总部基地办公楼 69200.00m²，根据对周边同等写字楼出租价格分析，同时，结合项目的同类建筑租赁价格，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目项目建设完工后用于出租，参考上文研发中心出租租金价格为 55 元/m²·月，且每 3 年租金上涨 3%，基于谨慎性原则，运营期第一年按 75%的出租率计算，第二年按 80%的出租率计算，第三年及以后按 85%的出租率计算。

5、大型仓库出租收入

本项目仓储用房 114000.00m²，根据对周边同等仓库出租价格分析，同时，结合项目的同类建筑租赁价格，考虑到本项目的

定位、特色及区位因素，预计本项目项目建设完工后用于出租，租金价格为 40 元/㎡·月，且每 3 年租金上涨 3%。

项目周边仓库出租价格信息表

编号	项目名称	位置	出租价格（元/㎡·天）	出租价格（元/㎡·月）
1	仓库	北湖区华康新村仓库	8.00	240.00
				
2	仓库	苏仙区许家洞高速出口	10.00	300.00
				
3	仓库	北湖五岭广场	10.00	300.00



参考物联云仓《2023 年通用仓库和冷库市场发展与展望》中相关数据，2023 年通用仓库空置率平均为 16.53%，即平均出租率为 83.47%。基于谨慎性原则，本项目运营期仓库初始出租率为 70%，第 2 年出租率为 75%，第 3 年及以后出租率为 80%。

(三)租金与空置率情况

通用仓库平均租金为 23.25 元/m²·月，通用仓库空置率为 16.53%；冷库平均租金为 86.00 元/m²·月，冷库空置率为 17.55%。按地区划分，东部地区仓储需求旺盛，去化难度相对其他区域较为乐观，因此东部地区为通用仓库平均租金最高的区域；东北地区需求有限，且由于市场存量较多，因此东北地区为通用仓库空置率最高的区域。

来源：https://www.sohu.com/a/518661845_120956897

6、充电桩运营收入

按照湖南省《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），2020 年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时不超过 0.8 元/kwh，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。2020 年后，国家、湖南省、郴州市均未出台相关收费标准。

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

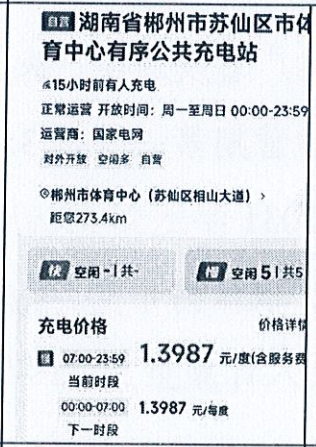
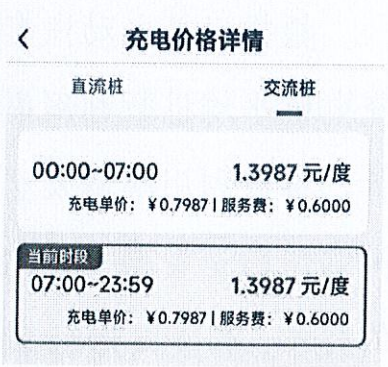
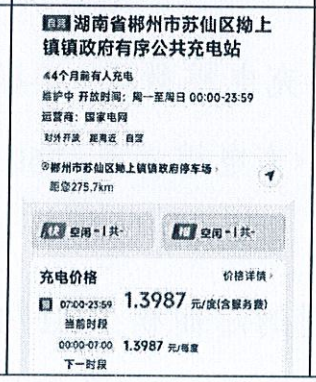
（一）、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，根据成本监审情况，每千瓦时收费上限标准为0.8元，自发文之日起执行。各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。

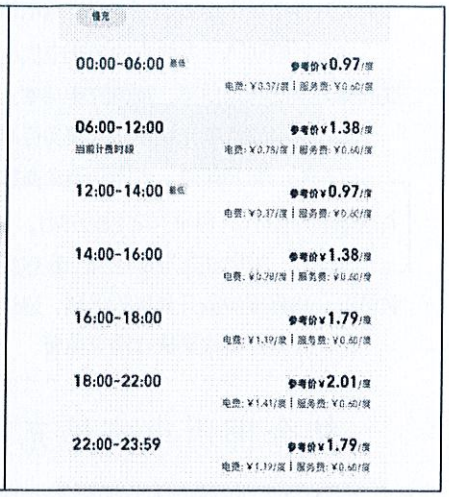
（二）、当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，我省逐步放开充电服务费，通过市场竞争形成。

三、加强价格政策执行情况监管

结合郴州市本地充电桩实际收费价格，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，预计本项目充电桩充电服务费为0.55元/千瓦时，价格暂不考虑上涨。

项目周边充电桩服务费收费

序号	停车场名称	充电桩服务费（元/度）	备注
1	湖南省郴州市苏仙区市体育中心有序公共充电站	0.6	 
2	湖南省郴州市苏仙区拥上镇镇政府有序公共充电站	0.6	 

3	小鹏目的地充电站(小鹏目充郴州万华汽车城销售服务中心站)	0.6		

本项目共设置充电桩数量为750个（充电标准按45KW配置）。参考《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》，直流公用桩平均桩数利用率为66.5%，平均时间利用率为13.1%。

服务效能指标	直流公用桩	交流公用桩
平均时间利用率	13.1%	6.7%
平均桩数利用率	66.5%	28.3%

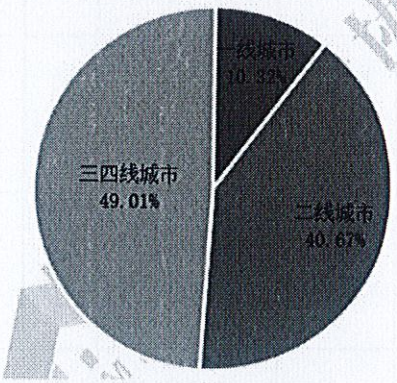
根据目前电动汽车推广普及速度，基于谨慎性原则，本项目充电桩平均桩数利用率运营期第一年按35%计，年增长量按5%计，桩数利用率增长至2031年达到55%后保持不变；充电桩时间利用率运营期按13%计取保持不变。考虑到现阶段公共充电桩的寿命，本项目充电桩收入计算至2042年5月截止，每年按260天计算。

（充电桩年度收入=充电桩数量×桩数利用率×充电桩时间利用率×24h×充电服务费×充电桩功率×260天）

7、物业管理服务费

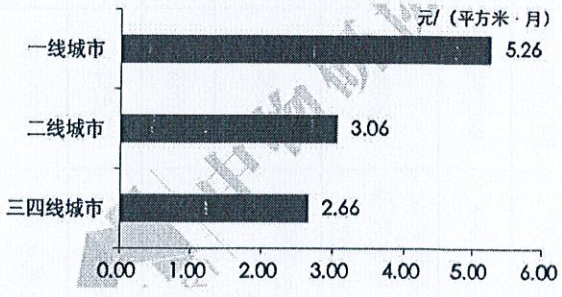
本项目可收取物业费的总面积1061700.00㎡，根据《2021产业园区物业管理发展报告》，产业园区物业的市场相对集中在

三四线城市，三四线城市产业园区物业平均物业费为 2.66 元/（平方米·月）。郴州市属于四线城市，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目的物业管理费保守取三四线城市产业园区物业平均物业费的 45%，本项目园区物业费按 1.20 元/月每平方米计，且每 3 年上涨 3%。物业费收入负荷率按建筑物预测出租率计取，基于谨慎性原则，运营期第一年按 75%计算，第二年按 80%计算，第三年及以后按 85%计算。



从城市角度上看，500强企业产业园区物业服务项目中，一线城市产业园区物业平均物业费为5.26元/（平方米·月）；二线城市产业园区物业平均物业费为3.06元/（平方米·月）；三四线城市产业园区物业平均物业费为2.66元/（平方米·月）。一线城市产业园区物业费明显高于二线及三四线城市。

图9：500 强企业产业园区物业各城市分级平均物业费水平



郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目收入预测表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	标准厂房出租收入	**541,630.90**	2,581.88	33,048.00	35,113.50	36,166.91	36,166.91	36,166.91	37,251.92	37,251.92
2	研发中心出租收入	**84,371.73**	402.19	5,148.00	5,469.75	5,633.84	5,633.84	5,633.84	5,802.86	5,802.86
3	物流信息交易中心出租收入、物流交易结算中心出租收入	**8,810.91**	42	537.6	571.2	588.34	588.34	588.34	605.99	605.99
4	总部基地办公楼出租收入	**59,882.25**	285.45	3,653.76	3,882.12	3,998.58	3,998.58	3,998.58	4,118.54	4,118.54
5	大型仓库出租收入	**67,506.42**	319.2	4,104.00	4,377.60	4,508.93	4,508.93	4,508.93	4,644.20	4,644.20
6	充电桩运营	**11,531.81**	43.92	602.32	677.61	752.9	828.18	828.18	828.18	828.18
7	物业管理服务费	**20,045.38**	95.55	1,223.08	1,299.52	1,338.51	1,338.51	1,338.51	1,378.67	1,378.67
	合计	**793,779.40**	**3,770.19**	**48,316.76**	**51,391.30**	**52,988.01**	**53,063.29**	**53,063.29**	**54,630.36**	**54,630.36**

续表：

序号	收入类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	标准厂房出租收入	37,251.92	38,369.48	38,369.48	38,369.48	39,520.56	39,520.56	39,520.56	16,960.91
2	研发中心出租收入	5,802.86	5,976.95	5,976.95	5,976.95	6,156.26	6,156.26	6,156.26	2,642.06
3	物流信息交易中心出租收入、物流交易结算中心出租收入	605.99	624.17	624.17	624.17	642.9	642.9	642.9	275.91
4	总部基地办公楼出租收入	4,118.54	4,242.10	4,242.10	4,242.10	4,369.36	4,369.36	4,369.36	1,875.18
5	大型仓库出租收入	4,644.20	4,783.53	4,783.53	4,783.53	4,927.04	4,927.04	4,927.04	2,114.52
6	充电桩运营	828.18	828.18	828.18	828.18	828.18	828.18	828.18	345.08
7	物业管理服务费	1,378.67	1,420.03	1,420.03	1,420.03	1,462.63	1,462.63	1,462.63	627.71
	合计	**54,630.36**	**56,244.44**	**56,244.44**	**56,244.44**	**57,906.93**	**57,906.93**	**57,906.93**	**24,841.37**

（二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括：项目职工工资、大修理费、管理费用、税金及附加。

1、职工工资

根据可行性研究报告，项目定员30人，参考《2024年湖南省统计年鉴》，郴州市的从业人员平均工资为64,564.00元，根据谨慎性原则，本项目人均工资及福利按7.00万元/年计算，费用每3年按3%增长。

市州 Cities and States		在岗职工工资总额（亿元）Total Wages of Staff and Workers on the Job (100 million yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	国有单位 State-owned Units	其他内资单位 Other Domestic Invested Units	港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Macao, Taiwan and Foreign	在岗职工年平均工资（元）Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	国有单位 State-owned Units	其他内资单位 Other Domestic Invested Units	港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Macao, Taiwan and Foreign	在岗职工年平均工资发展速度（上年=100）The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=100)
全省	Total	4159.20	3879.49	54.64	3824.85	279.70	76595	75990	95686	75768	86088	107.9
长沙市	Changsha	1556.20	1399.27	7.82	1391.44	156.94	99228	100395	147374	100216	89910	106.3
株洲市	Zhuzhou	445.38	415.24	1.67	413.57	30.15	79410	77302	115344	77200	127168	106.6
湘潭市	Xiangtan	241.16	226.13	1.20	224.93	15.03	72189	71218	86689	71150	90828	114.5
衡阳市	Hengyang	263.82	255.63	11.02	244.61	8.19	66104	66085	94336	65205	66709	112.0
邵阳市	Shaoyang	221.48	214.05	6.62	207.43	7.43	58946	59034	83465	58488	56511	106.8
岳阳市	Yueyang	301.20	293.52	0.70	292.82	7.68	67002	66491	91693	66448	94853	105.8
常德市	Changde	254.17	241.49	4.15	237.34	12.68	67772	67382	139954	66776	76180	106.7
张家界市	Zhangjaje	24.49	22.93	0.62	22.32	1.56	60369	59350	101574	58677	80710	108.1
益阳市	Yiyang	147.23	144.11	4.75	139.35	3.13	60412	60130	72641	59779	77087	105.6
郴州市	Chenzhou	165.52	154.01	5.59	148.42	11.51	64564	64537	88600	63884	64922	106.7

2、大修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》第三版，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。结合项目实际情况，本项目运营期间大修理费总额按固定资产折旧3%计提。

3、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》的文件

要求，结合项目实际情况，管理费用主要包括工会经费、职工教育经费、业务招待费等，按收入的3%估算。

4、税金及附加

（1）增值税：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），标准厂房出租收入、研发中心出租收入、物流信息交易中心出租收入、物流交易结算中心出租收入、大型仓库出租收入、总部基地办公楼出租收入税率按9%，充电桩运营收入税率按13%；物业管理服务收入税率按6%；（2）城市维护建设税：取增值税的7%；（3）教育费附加：取增值税的3%；（4）地方教育费附加：取增值税的2%。

郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目经营成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	职工工资	**3,253.66**	17.50	210.00	210.00	216.30	216.30	216.30	222.79	222.79
2	大修理费	**6,681.46**	38.40	460.79	460.79	460.79	460.79	460.79	460.79	460.79
3	管理费用	**23,813.38**	113.11	1,449.50	1,541.74	1,589.64	1,591.90	1,591.90	1,638.91	1,638.91
4	税金及附加	**157,155.08**	747.19	9,572.85	10,179.46	10,491.93	10,501.63	10,501.63	10,813.48	10,813.48
	合计	**190,903.58**	**916.20**	**11,693.14**	**12,391.99**	**12,758.66**	**12,770.62**	**12,770.62**	**13,135.97**	**13,135.97**

序号	成本类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	职工工资	222.79	229.47	229.47	229.47	236.35	236.35	236.35	101.43
2	大修理费	460.79	460.79	460.79	460.79	460.79	460.79	460.79	192.00
3	管理费用	1,638.91	1,687.33	1,687.33	1,687.33	1,737.21	1,737.21	1,737.21	745.24
4	税金及附加	10,813.48	11,134.69	11,134.69	11,134.69	11,465.53	11,465.53	11,465.53	4,919.29
	合计	**13,135.97**	**13,512.28**	**13,512.28**	**13,512.28**	**13,899.88**	**13,899.88**	**13,899.88**	**5,957.96**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目预期总收入793,779.40万元，预期运营成本190,903.58万元，项目净收益602,875.82万元。

（二）项目融资还本付息情况

郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目拟发行专项债券融资300,000.00万元，其中：2022年12月已从2019年湖南省“两供两治(供水供气、污水和生活垃圾治理)专项债券(一期)-2019年湖南省政府专项债券(十八期)资金中调整878.58万元、从2020年湖南省交通基础设施建设专项债券(十三期)-2020年湖南省政府专项债券(六十二期)资金中调整6,300.00万元、从2020湖南省水务建设专项债券(十六期)-2020湖南省政府专项债券(八十五期)资金中调整3,789.00万元到本项目；2023年5月已发行专项债券15,400.00万元，发行利率为2.98%；2023年10月已发行专项债券4,747.00万元，发行利率为3.17%；2023年11月从郴州工业交通学校整体搬迁建设项目（一期）已发行的地方政府专项债券（2021年湖南省社会事业专项债券（十八期）-2021年湖南省政府专项债券（一百零八期））资金中调整4,000.00万元到本项目，调整债券利率根据原债券发行利率确定为3.51%，本次拟发行专项债券10,000.00万元；未来拟申请发行专项债券254,885.42万元，根据2026年9月相同

待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，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。

单位：万元

申请调整/发行时间	调整到本项目专项债额度（万元）	发行金额（万元）	债券期限	利率
2022年12月	878.58		10年	3.36%
2022年12月	6,300.00		10年	3.51%
2022年12月	3,789.00		20年	4.01%
2023年5月		15,400.00	15年	2.98%
2023年10月		4,747.00	15年	3.17%
2023年11月	4,000.00		20年	3.51%
2026年10月		10,000.00	15年	2.35%
2026年11月		14,900.00	15年	2.35%
2027年5月		23,9985.42	15年	2.35%
合计	**14,967.58**	**285,032.42**		

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。项目债券本息共计409,750.89万元，项目还本付息情况如下表所示:

郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期调增	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
郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目	2022年12月		878.58			878.58		
		878.58	6,300.00			7,178.58		
		7,178.58	3,789.00			10,967.58		
	2023年3月	10,967.58				10,967.58	125.33	125.33
	2023年4月	10,967.58				10,967.58	75.97	75.97
	2023年5月	10,967.58		15,400.00		26,367.58		-
	2023年9月	26,367.58				26,367.58	125.33	125.33
	2023年10月	26,367.58		4,747.00		31,114.58	75.97	75.97
	2023年11月	31,114.58	4,000.00			35,114.58	229.46	229.46
	2024年3月	35,114.58				35,114.58	125.33	125.33
	2024年4月	35,114.58				35,114.58	151.21	151.21
	2024年5月	35,114.58				35,114.58	299.66	299.66
	2024年9月	35,114.58				35,114.58	125.33	125.33
	2024年	35,114.58				35,114.58	151.21	151.21

项目	年度	期初本金余额	本期调增	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
	10月							
	2024年11月	35,114.58				35,114.58	299.66	299.66
	2025年3月	35,114.58				35,114.58	125.33	125.33
	2025年4月	35,114.58				35,114.58	151.21	151.21
	2025年5月	35,114.58				35,114.58	299.66	299.66
	2025年9月	35,114.58				35,114.58	125.33	125.33
	2025年10月	35,114.58				35,114.58	151.21	151.21
	2025年11月	35,114.58				35,114.58	299.66	299.66
	2026年3月	35,114.58				35,114.58	125.33	125.33
	2026年4月	35,114.58				35,114.58	151.21	151.21
	2026年5月	35,114.58				35,114.58	299.66	299.66
	2026年9月	35,114.58				35,114.58	125.33	125.33
	2026年10月	35,114.58		**10,000.00**		45,114.58	151.21	151.21
	2026年11月	45,114.58		14,900.00		60,014.58	299.66	299.66

项目	年度	期初本金余额	本期调增	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
	2027年3月	60,014.58				60,014.58	125.33	125.33
	2027年4月	60,014.58				60,014.58	268.71	268.71
	2027年5月	60,014.58		239,985.42		300,000.00	474.74	474.74
	2027年9月	300,000.00				300,000.00	125.33	125.33
	2027年10月	300,000.00				300,000.00	268.71	268.71
	2027年11月	300,000.00				300,000.00	3,294.56	3,294.56
	2028年	300,000.00				300,000.00	7,377.20	7,377.20
	2029年	300,000.00			878.58	299,121.42	7,377.20	8,255.78
	2030年	299,121.42			6,300.00	292,821.42	7,347.68	13,647.68
	2031年	292,821.42				292,821.42	7,126.55	7,126.55
	2032年	292,821.42				292,821.42	7,126.55	7,126.55
	2033年	292,821.42				292,821.42	7,126.55	7,126.55
	2034年	292,821.42				292,821.42	7,126.55	7,126.55
	2035年	292,821.42				292,821.42	7,126.55	7,126.55
	2036年	292,821.42				292,821.42	7,126.55	7,126.55
	2037年	292,821.42				292,821.42	7,126.55	7,126.55
	2038年4月	292,821.42				292,821.42	268.71	268.71
	2038年5月	292,821.42			15,400.00	277,421.42	3,294.56	18,694.56
	2038年	277,421.42			4,747.00	272,674.42	268.71	5,015.71

项目	年度	期初本金余额	本期调增	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
	10 月							
	2038 年 11 月	272,674.42				272,674.42	3,065.10	3,065.10
	2039 年 4 月	272,674.42				272,674.42	193.47	193.47
	2039 年 5 月	272,674.42				272,674.42	3,065.10	3,065.10
	2039 年 10 月	272,674.42				272,674.42	193.47	193.47
	2039 年 11 月	272,674.42				272,674.42	3,065.10	3,065.10
	2040 年 4 月	272,674.42				272,674.42	193.47	193.47
	2040 年 5 月	272,674.42				272,674.42	3,065.10	3,065.10
	2040 年 10 月	272,674.42			3,789.00	268,885.42	193.47	3,982.47
	2040 年 11 月	268,885.42				268,885.42	3,065.10	3,065.10
	2041 年 4 月	268,885.42				268,885.42	117.50	117.50
	2041 年 5 月	268,885.42				268,885.42	3,065.10	3,065.10
	2041 年 10 月	268,885.42			10,000.00	258,885.42	117.50	10,117.50
	2041 年 11 月	258,885.42			4,000.00	254,885.42	70.20	4,070.20
		254,885.42			14,900.00	239,985.42	2,994.90	17,894.90

项目	年度	期初本金余额	本期调增	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
	2042年5月	239,985.42			239,985.42	-	2,819.83	242,805.25
	合计	**-**	**14,967.58**	**285,032.42**	**300,000.00**	**-**	**109,750.89**	**409,750.89**

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为标准厂房出租收入、研发中心出租收入、物流信息交易中心出租收入、物流交易结算中心出租收入、大型仓库出租收入、总部基地办公楼出租收入、充电桩运营、物业管理服务费，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为602,875.82万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.47倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
郴州经济开发区新能源电池装备产业园及长冲片区管网配套设施项目	602,875.82	300,000.00	409,750.89	1.47

项目融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析表

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	1.28	1.47	1.67
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.52	1.47	1.42

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1.28，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%，债券本息资金的覆盖倍数为1.42，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流量表

单位：万元

阶段序号	项目	合计	建设期						运营期
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 1-11 月	2027 年 12 月
	现金流入	**1,393,779.40**	20,467.58	54,147.00	10,000.00	10,000.00	60,000.00	445,385.42	3,770.19
1	资本金流入	**300,000.00**	9,500.00	30,000.00	10,000.00	10,000.00	35,100.00	205,400.00	
2	融资资金流入	**300,000.00**	10,967.58	24,147.00			24,900.00	239,985.42	
3	运营期现金流入	**793,779.40**							3,770.19
二	现金流出	**1,192,007.89**	20,467.58	54,147.00	10,000.00	10,000.00	60,000.00	445,385.42	916.20
1	建设期资金流出	**591,353.42**	20,467.58	53,514.95	8,847.61	8,847.61	58,847.61	440,828.05	
2	运营期资金流出	**190,903.58**							916.20
3	融资还本付息	**409,750.89**		632.05	1,152.39	1,152.39	1,152.39	4,557.37	-
4	债券发行费用	**-**							
三	现金净流量	**201,771.51**	-						2,853.99
四	期末累计现金结存	**3,537,021.58**	-						2,853.99
五	项目净收益	**602,875.82**							

阶段 序号	项目	运营期							
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	现金流入	48,316.76	51,391.30	52,988.01	53,063.29	53,063.29	54,630.36	54,630.36	54,630.36
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	48,316.76	51,391.30	52,988.01	53,063.29	53,063.29	54,630.36	54,630.36	54,630.36
二	现金流出	19,070.34	20,647.77	26,406.34	19,897.17	19,897.17	20,262.52	20,262.52	20,262.52
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	11,693.14	12,391.99	12,758.66	12,770.62	12,770.62	13,135.97	13,135.97	13,135.97
3	融资还本付息	7,377.20	8,255.78	13,647.68	7,126.55	7,126.55	7,126.55	7,126.55	7,126.55
4	债券发行费用								
三	现金净流量	29,246.42	30,743.53	26,581.67	33,166.12	33,166.12	34,367.84	34,367.84	34,367.84
四	期末累计现金结存	32,100.41	62,843.95	89,425.62	122,591.74	155,757.87	190,125.71	224,493.56	258,861.40
五	项目净收益								

阶段	项目	运营期						
序号		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
	现金流入	56,244.44	56,244.44	56,244.44	57,906.93	57,906.93	57,906.93	24,841.37
1	资本金流入							
2	融资资金流入							
3	运营期现金流入	56,244.44	56,244.44	56,244.44	57,906.93	57,906.93	57,906.93	24,841.37
二	现金流出	20,638.83	20,638.83	40,556.37	20,417.03	24,206.03	49,165.09	248,763.21
1	建设期资金流出							
2	运营期资金流出	13,512.28	13,512.28	13,512.28	13,899.88	13,899.88	13,899.88	5,957.96
3	融资还本付息	7,126.55	7,126.55	27,044.09	6,517.15	10,306.15	35,265.21	242,805.25
4	债券发行费用							
三	现金净流量	35,605.61	35,605.61	15,688.07	37,489.90	33,700.90	8,741.84	-223,921.84
四	期末累计现金结存	294,467.01	330,072.63	345,760.70	383,250.61	416,951.51	425,693.35	201,771.51
五	项目净收益							

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、偿债计划可行性

本项目社会显著，得到了当地政府与居民的支持与拥护，相关组织群体也从各方面合法合规地配合本项目的建设。项目完工后，预期收入能充分满足本项目的偿债计划要求。

2、偿债风险点分析

（1）与项目建设或运营有关的风险。

1）项目建设风险

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2）项目运营风险

如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（2）影响融资平衡结果的风险。

1）利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2）流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影

响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

3、项目风险管理措施。

1）《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经湖南省人民政府批准，湖南省先后印发了《中共湖南省委湖南省人民政府关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发〔2018〕5号）、《湖南省政府性债务风险应急预案》（湘政办发〔2018〕25号），建立湖南省人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2）加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3）在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

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、相关部门职责

本项目主管部门是郴州经济开发区管理委员会，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。

本项目运营单位是郴州福城高新投资有限公司，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郴州福城高新投资有限公司，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。

郴州市财政局　　郴州经济开发区管理委员会

2026 年 10 月 15 日

2026年湖南省政府专项债券
嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目
预期收益与融资平衡方案

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目拟发行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：	嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”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：	9,570.90万元
本次发行金额：	5,000.00万元
专项债券总需求：	5,000.00万元
其中：用作资本金金额	0.00万元
本次发行期限：	30年
主管部门：	嘉禾县水利局
项目申请单位：	嘉禾县自来水有限责任公司
资产持有单位：	嘉禾县自来水有限责任公司

一、项目概况

（一）区域介绍

嘉禾县隶属于郴州市，位于湖南省郴州市西南部，南岭北麓，舂陵水（钟水河）中上游。地处东经112°14′~112°35′，北纬25°26分~25°47′。东部与郴州市桂阳县为邻，南部与郴州市临武县、永州市蓝山县接壤，西部与永州市宁远县相接，北部与永州市新田县交界。县城距郴州市78公里，距广东韶关市310公里，距广西桂林市278公里。2019年末，辖珠泉、晋屏、塘村、袁家、龙潭、行廊、石桥、坦坪、广发9个镇，普满1个乡，共10个乡镇政区，全县共有167个行政村、33个居委会、2105个村民小组。

嘉禾县坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入实施“创新引领、开放崛起”“产业主导、全面发展”战略，紧紧围绕“兴产业铸都，建田园嘉禾”目标，以“4+X”和政府工作“三个五”为抓手，全力打好“三大攻坚战”，扎实做好“六稳”工作，全县经济快速发展，各项社会事业全面进步。

郴州市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）	3,110.58	3,327.80	3502.08
居民人均可支配收入（元）	33,323.00	44,039.00	36,846.00
一般公共预算收入	285.00	193.67	201.91
政府性基金收入	120.40	135.96	124.92
其中：国有土地出让收入	105.20	121.48	95.03

政府性基金支出	205.20	239.74	245.12

注：数据来源为财政局

嘉禾县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）	156.92	173.05	182.2
居民人均可支配收入（元）	30,139.00	31,790.00	33,397.00
一般公共预算收入	14.76	14.82	15.48
政府性基金收入	10.77	10.02	6.94
其中：国有土地出让收入	10.36	9.30	6.23
政府性基金支出	19.31	18.35	12.96
其中：国有土地出让支出	10.06	7.68	6.26

注：数据来源于财政局

（二）项目基本情况

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目	项目总投资为9,570.90万元，项目建设地点位于嘉禾县境内。项目建设期为2025年4月-2027年12月。	主要建设内容包括:改造三百磴水厂、江里水厂水源置换;改造金山、塘村等4座水厂部分老旧设备;新建39座加压泵站、6处高位及调节水池;铺设互联互通管道11.82km、进村主干管128.29km、供水支管229.98km、到户管336.12km;安装16782套到户水表等。 工程规模:嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目供水规模为1.4万m^3/d，全面解决	1、《关于嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目可行性研究报告的批复》（嘉发改投资〔2025〕9号）； 2、《关于嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目初步设计的批复》（嘉水字〔2025〕42号）; 3、《关于嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目初步设计概算的批复》（嘉发改〔2025〕35号） 4、《湖南省水利工程开工备案表》（“最后一公里”建设项目一标） 5、《湖南省水利工程开工备案表》

		珠泉、晋屏、塘村、龙潭、广发、袁家、普满等乡镇，222个自然村，16782户，66876人的供水。	（“最后一公里”建设项目二标） 6、开工令（“最后一公里”建设项目一标） 7、开工令（“最后一公里”建设项目二标）。

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目已经通过湖南金州律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、项目在建设期将带动建筑、材料、服务等行业的经济发展，且项目完成后充分发挥水利工程建设点多面广、产业链长、吸纳就业多的优势，创造多个就业岗位，可以为嘉禾县提供更多的劳动就业机会，可解决一小部分嘉禾县农村富余劳动力转移问题，对于解决嘉禾县当前的劳动就业矛盾、增加群众收入、维护社会稳定都具有十分重大的意义。

2、项目的实施可助推嘉禾县企业集聚发展和新兴业态快速发展，实现区域有机整合、产业深度融合，通过嘉禾县区域供水能效提升带动经济全面发展。

此外，本项目建设完成后总收入预期28,038.28万元，上缴税收预期2,546.74万元，可为当地政府提供可观的税收收入。

（二）社会效益分析

1、有利于提高农村居民的健康水平

首先，工程实施后，有了供水的保证，将可促进供水区域

群众多种经营的发展，为农村剩余劳动力增加就业机会，并加快农村小城镇建设化进程，不断缩小城乡差别，为农村早日致富奔小康提供条件；

其次，由于群众的饮水条件得到彻底改善，人们的物质生活水平将得到逐步提高，饮食结构将发生重大变化，从而带动农村经济结构和产业结构的进一步调整，促使当地经济朝着更加多元化的方向发展。

2、有利于密切党群关系，构建和谐社会

项目建设能保障城镇居民供水，涉及到广大居民的切身利益，是一项造福群众的德政工程，是党和政府为老百姓办实事得实惠的重要体现。这一工作做好了，有利于密切党群关系，有利于构建和谐社会。

3、有利于加快城镇化及乡村振兴发展进程

通过多年的建设嘉禾县城镇化建设及乡村取得了可喜成绩，但由于嘉禾县过去经济发展一直缓慢，因而城镇化建设进程相对滞后，因此，通过本项目的建设进一步完善嘉禾县供水结构，对提高嘉禾县环境承载能力，加快嘉禾县经济社会发展具有重要作用。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

截至目前，本项目已完成可行性研究报告的批复，批复文件为《关于嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目可行性研究报告的批复》（嘉发改投资〔2025〕9号）；已完成初步设计的批复，批复文件为《关于嘉禾县城乡供水一体化“最

后一公里”建设项目初步设计的批复》（嘉水字〔2025〕42号）；已完成概算的批复，批复文件为《关于嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目初步设计概算的批复》（嘉发改〔2025〕35号）、已取得“最后一公里”建设项目（一标）、（二标）《湖南省水利工程开工备案表》、已取得“最后一公里”建设项目（一标）、（二标）开工令。项目前期准备成熟，按计划开工。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资9,570.90万元，项目融资资金5,000.00万元，占总投资的52.24%，其中申请政府专项债券金额5,000.00万元，符合相关规定要求。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，可有效确保所需资金按时到位。2026年计划投资7,500.00万元，申请政府专项债券5,000.00万元（其中本次申请债券资金5,000.00万元），没有超出当年建设资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

在郴州市财政局、嘉禾县财政局的指导下，嘉禾县水利局对嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目，从项目实施政策依据及申报债券需求合理性、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性、资金平衡方案科学性及合理性等方面开展事前绩效评估，评估结论为，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且

能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

参考仍处于经营状态的同等类型项目存续时长，结合项目自身实际情况，本项目预计存续期33年，大于专项债发行期限30年。

参照项目	成立期	截至目前存续时长
株洲第一自来水厂	1954年	69年
郴州市北湖区华塘自来水厂	1990年	33年

（七）项目绩效目标

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目绩效目标如下表：

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目</td></tr>
<tr><td>主管部门及其编码</td><td colspan="3">嘉禾县水利局</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="3">资金总额：9,570.90</td></tr>
<tr><td colspan="3">一、政府专项债券资金：5,000.00</td></tr>
<tr><td colspan="3">二、其他资金：4,570.90</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目实施进度计划</td><td>项目实施内容</td><td>开始时间</td><td>完成时间</td></tr>
<tr><td>1.项目前期准备、制定工作计划、建设、组织施工、生产准备。</td><td>2025年4月</td><td>2027年11月</td></tr>
<tr><td>2.项目竣工验收</td><td>2027年12月</td><td>2027年12月</td></tr>
</table>

项目绩效目标	通过水厂改造、新建加压泵站及水池、铺设管道、安装到户水表，改善群众饮水条件，促进供水区域群众多种经营的发展，加快农村小城镇建设化进程，改善居民生活质量。				
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	新增供水规模	1.4 万 m^3/天	计划标准
			新建加压泵站	39 座	计划标准
			新建高位及调节水池	6 处	计划标准
			互联互通管道	11.82km	计划标准
			进村主干管	128.29km	计划标准
			供水支管	229.98km	计划标准
			到户管	336.12km	计划标准
			安装到户水表	16782 套	计划标准
		质量指标	新增供水规模验收合格率	100%	计划标准
			加压泵站验收合格率	100%	计划标准
			高位及调节水池验收合格率	100%	计划标准
			各类管网验收合格率	100%	计划标准
			到户水表安装验收合格率	100%	计划标准
		时效指标	新增供水规模竣工及时率	100%	计划标准
			加压泵站竣工及时率	100%	计划标准
			高位及调节水池竣工及时率	100%	计划标准
			各类管网竣工及时率	100%	计划标准
			到户水表安装竣工及时率	100%	计划标准

		成本指标	预算成本控制情况	≤9,570.90 万元	计划标准
	效益指标	经济效益指标	存续期内的整体收入	≥28,038.28 万元	计划标准
		社会效益指标	提升饮水安全性	有效提升	计划标准
		可持续影响指标	推动水资源的可持续利用	持续促进	计划标准
		社会公众或服务对象满意度指标	社会公众满意度	≥95%	计划标准

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

1、项目投资估算依据

（1）《嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目》设计图纸；

（2）《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500-2013）；

（3）湘建价〔2020〕56号关于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；

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

（5）材料价格按郴州市建设工程造价站发布的郴州市的2024年第4期建设工程材料市场综合价(郴建服(价)〔2024〕

3号）；

（6）其他立项相关文件、法律法规。

2、总概算表如下：

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建安工程费	设备购置费	独立费用	合计	备注
Ⅰ	工程部分投资				9236.9	
	第一部分 建筑工程	6354.92			6354.92	
一	加压泵站	22.82			22.82	
(一)	十、加压泵站	15.02			15.02	泵房建设3个
(二)	十一、一体化泵站	7.8			7.8	泵站设备基础9个
二	互联互通管道和进村主干管	2958.85			2958.85	
(一)	一、袁家镇-互联互通管道和进村主干管	399.86			399.86	互联互通管2434米、进村主干管长度26431米、里程碑安装制作58个、界桩制作291个、电磁流量计14台、数字压力表14台等
(二)	二、晋屏镇-互联互通管道和进村主干管	1026.61			1026.61	互联互通管3305米、进村主干管长度35877米、里程碑安装制作79个、界桩制作396个、电磁流量计6台、数字压力仪表6台、600m3水池一座、三百瞪水厂改造部分管道21米
(三)	三、行廊镇-互联互通管道和进村主干管	53.81			53.81	互联互通管298米、进村主干管长度3245米、里程碑安装制作7个、界桩制作35个、电磁流量计5台、数字压力表5台等

(四)	四、塘村镇-互联互通管道和进村主干管	146.99			146.99	互联互通管 774 米、进村主干管长度 8413 米、里程碑安装制作 18 个、界桩制作 92 个、电磁流量计 2 台、数字压力表 2 台等
(五)	五、普满乡-互联互通管道和进村主干管	136.01			136.01	互联互通管 900 米、进村主干管长度 9773 米、里程碑安装制作 21 个、界桩制作 106 个、电磁流量计 4 台、数字压力表 4 台等
(六)	六、广发镇-互联互通管道和进村主干管	436.26			436.26	互联互通管 1569 米、进村主干管长度 17037 米、里程碑安装制作 37 个、界桩制作 185 个、电磁流量计 4 台、数字压力表 4 台、600m3 水池一座等
(七)	七、坦坪镇-互联互通管道和进村主干管	113.8			113.8	互联互通管 180 米、进村主干管长度 1956 米、里程碑安装制作 4 个、界桩制作 21 个、电磁流量计 2 台、数字压力表 2 台等
(八)	八、龙潭镇-互联互通管道和进村主干管	105.14			105.14	互联互通管 553 米、进村主干管长度 6013 米、里程碑安装制作 14 个、界桩制作 68 个、电磁流量计 12 台、数字压力表 12 台、马家坪 30m³水池等
(九)	九、珠泉镇-互联互通管道和进村主干管	338.58			338.58	互联互通管 1231 米、进村主干管长度 13373 米、里程碑安装制作 29 个、界桩制作 147 个、电磁流量计 7 台、数字压力表 7 台、大路下泵站材料仓库 166 ㎡等

(十)	十、石桥镇-互联互通管道和进村主干管	201.79			201.79	互联互通管568米、进村主干管长度6169米、里程碑安装制作13个、界桩制作67个、电磁流量计2台、数字压力表2台、秀庭村新增600m3水池、峰梓溪村80m3调节水池（对原有泵站智能系统进行提质改造）、峰梓溪村200m3高位水池等
三	供水支管及到户管网	3238.11			3238.11	
(一)	一、袁家镇-到户管网	758.08			758.08	供水支管长度60721米、入户管网72705米、4G智能水表3774个、阀门井228个等
(二)	二、晋屏镇-到户管网	502.1			502.1	供水支管长度47053米、入户管网43286米、4G智能水表2003个、阀门井150个等
(三)	三、行廊镇-到户管网	92.4			92.4	供水支管长度7790米、入户管网8459米、4G智能水表333个、阀门井23个等
(四)	四、塘村镇-到户管网	282.1			282.1	供水支管长度16717米、入户管网32280米、4G智能水表1753个、阀门井49个等
(五)	五、普满乡-到户管网	222.02			222.02	供水支管长度21574米、入户管网18852米、4G智能水表899个、阀门井58个等
(六)	六、广发镇-到户管网	311.45			311.45	供水支管长度23516米、入户管网32594米、4G智能水表1653个、阀门井57个等

(七)	七、坦坪镇-到户管网	33.27			33.27	供水支管长度1592米、入户管网4040米、4G智能水表177个、阀门井6个等
(八)	八、龙潭镇-到户管网	253.42			253.42	供水支管长度23386米、入户管网20377米、4G智能水表976个、阀门井83个等
(九)	九、珠泉镇-到户管网	292.77			292.77	供水支管长度23406米、入户管网30817米、4G智能水表1440个、阀门井35个等
(十)	十、石桥镇-到户管网	490.49			490.49	供水支管长度4220米、入户管网72705米、4G智能水表3774个、阀门井14个等
四	水源建设工程	135.15			135.15	
(一)	二、江里水厂水源置换工程建设项目	100.77			100.77	铸铁管长度1956米
(二)	三、水厂滤池工艺改造工程	34.37			34.37	塘村水厂1座、金山水厂2座、江里水厂1座,工艺过滤水池改造（含气动阀门、气压供给系统、控制系统等）
	第二部分 机电设备及安装工程	185.94	1556.02		1741.97	
一	加压泵站	165.46	1351.24		1516.7	
(一)	一、袁家镇-加压泵站	24.84	248.36		273.2	泵站二次供水设备11套
(二)	二、晋屏镇-互加压站	22.42	224.15		246.57	泵站二次供水设备5套
(三)	三、塘村镇-加压泵站	12.94	129.36		142.3	泵站二次供水设备6套

(四)	四、普满乡-加压泵站	7.77	77.69		85.46	泵站二次供水设备 3 套
(五)	五、广发镇-加压泵站	6.74	44.95		51.7	泵站二次供水设备 2 套
(六)	六、坦坪镇-加压泵站	9.07	60.45		69.52	泵站二次供水设备 3 套
(七)	七、龙潭镇-加压泵站	6.49	64.89		71.38	泵站二次供水设备 3 套
(八)	八、珠泉镇-加压泵站	64.32	428.81		493.13	泵站二次供水设备 4 套
(九)	九、石桥镇-加压泵站	10.89	72.57		83.45	泵站二次供水设备 2 套
二	三百磴水厂库区上层取水泵站建设工程	10.4	103.96		114.36	
(一)	安装	9.34	93.42		102.76	趸船 1 艘、潜水泵 4 台、智能无功补偿柜 1 台、电力电缆 35mm2265 米、电力电缆 16mm2135 米、管道长度 54 米、配电间 20 ㎡
(二)	拆除新建	1.05	10.55		11.6	路面拆除恢复 115 ㎡、钢管 DN400134 米
三	江里水厂水源置换工程建设项目设备	5.63	56.29		61.92	
(一)	设备部分	5.63	56.29		61.92	污水泵 2 台、二氧化氯发生器 2 套、投矾加药系统 1 套、卧式离心泵 2 套、信息采集柜 1 台
四	水厂泵站备用电源	4.45	44.53		48.99	
(一)	柴油发电机	4.45	44.53		48.99	发电机组 9 台
	第三部分 金属结构设备及安装工程					
	第四部分 施工临时工程	277.83			277.83	

一	施工交通工程	244.31			244.31	
(一)	一、公路占用费	207.46			207.46	公路占用面积 41491 ㎡
(二)	施工临时道路	36.86			36.86	临时道路面积 2260 ㎡
二	施工供电工程	4.58			4.58	
(一)	电缆 KVV-450V/750V-4x4mm²	3.38			3.38	电缆 KVV-450V/750V-4x4mm22000 米
(二)	低压控制箱	1.2			1.2	低压控制箱 10 套
三	施工房屋建筑工程	26.18			26.18	
(一)	施工仓库	24			24	施工仓库建设 600 ㎡
(二)	办公、生活及文化福利建筑	2.18			2.18	
四	其他施工临时工程	2.75			2.75	1 项
	第五部分 独立费用			422.33	422.33	
一	建设管理费			112.19	112.19	
二	工程建设监理费			58.62	58.62	
三	工程建设其他费			73.98	73.98	
(一)	施工图预算编制费			16.75	16.75	
(二)	质量检测费			40.48	40.48	
(三)	招标代理费			16.75	16.75	
四	科研勘测设计费			139.85	139.85	
(一)	工程科学研究试验费			8.37	8.37	
(二)	工程勘测设计费			131.48	131.48	

五	其他			37.69	37.69	
(一)	工程保险费			37.69	37.69	
(二)	其他税费					
(三)	安全文明施工费（单列不计入总投资）			170.47	170.47	
	一至五部分合计	6818.69	1556.02	422.33	8797.05	
	基本预备费	340.93	77.80	21.12	439.85	
	静态投资	7159.62	1633.82	443.45	9236.9	
II	建设征地移民补偿投资				143	
	静态投资				143	
III	环境保护工程投资				99.28	
	静态投资				99.28	
IV	水土保持工程投资				91.72	
	静态投资				91.72	
V	工程静态投资总计(I～IV合计)				9570.9	
VI	价差预备费					
VII	建设期融资利息					
VIII	总投资				9570.9	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目总投资9,570.90万元，2026年投入金额7,500.00万元，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	前期投入	2026年	2027年
嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目	**9,570.90**	1,000.00	7,500.00	1,070.90

2026年度，嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”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	月份	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目	投资金额	1,000.00	100.00	100.00	100.00	150.00	150.00	150.00
	其中:专项债券金额	/	/	/	/	/	/	/
		7月	**8月**	**9月**	**10月**	**11月**	**12月**	**2026年合计**
	投资金额	100.00	100.00	150.00	2500.00	2500.00	1400.00	**7,500.00**
	其中:专项债券金额	/	/	/	2000.00	2000.00	1000.00	**5,000.00**

（二）项目资金筹措方案

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目的资金来

源主要为资本金和政府专项债券资金。项目总投资 9,570.90 万元，其中：用于项目支出的资本金 4,570.90 万元，占投资总额的 47.76%；申请发行政府专项债券资金 5,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 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	
嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目	9,570.90	4,570.90	0.00	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目收益主要来源于新增供水收入。

1、新增供水收入

（1）供水规模

为推进打造“城乡融合典范”，努力打通城乡供水一体化

“最后一公里”，实现嘉禾县乡村供水的供水范围进一步延伸，受益群众进一步增加，“小县城大供水”的供水一体化嘉禾模式进一步巩固，实现供水一体化全覆盖，本次**设计新增**珠泉镇、晋屏镇、塘村镇、龙潭镇、行廊镇、广发镇、普满乡、袁家镇、石桥镇、坦坪镇十个乡镇，222 个自然村，**16782 户，66876 人的供水**。

（2）用水需求

因 2025 年水资源公报暂未公布，本项目参考最新公开的郴州市水资源公报--《郴州市水资源公报 2024 年》数据，嘉禾县人均年用水量于 2024 年已达 355.20m³/年。

根据可研统计，本项目新增设计供水区域人数为 66876 人，合计新增综合用水量可达到 2,375.44 万 m³/年（人均年用水量 355.20m³/人*服务人口 66876 人），约 6.51 万 m³/d。

表 3.1.3-1　　供水区域人数统计表

序号	乡镇名称	户数	总人数（人）	备注
1	珠泉镇	1936	7744	
2	晋屏镇	2753	11012	
3	塘村镇	2053	8212	
4	龙潭镇	1296	5214	
5	行廊镇	538	2152	
6	广发镇	2073	8361	
7	普满乡	1199	4796	
8	袁家镇	4624	18144	
9	石桥镇	53	213	
10	坦坪镇	257	1028	
	合计	16782	66876	

表 9　2024 年各行政分区主要用水指标

行政分区	人均用水量			万元地区生产总值用水量		万元工业增加值用水量	
	综合用水量	生活用水量（含城镇公共）	城乡居民生活	按当年价计	按 2020 年可比价计	按当年价计	按 2020 年可比价计
	m^3/人	L/ 人 . 日		m^3		m^3	
北湖区	294.4	191.85	113.39	30.84	32.24	8.28	8.30
苏仙区	397.6	188.09	136.63	52.43	54.00	11.86	11.87
桂阳县	413.6	115.24	58.13	57.41	59.07	8.01	8.06
宜章县	324.4	110.67	97.78	60.00	62.21	6.14	6.17
永兴县	417.3	164.17	126.80	50.01	52.16	5.52	5.60
嘉禾县	355.2	144.20	129.86	68.22	70.07	9.57	9.61
临武县	374.2	184.72	132.68	69.59	70.50	14.63	14.36
汝城县	376.7	218.30	126.97	105.64	108.83	14.77	14.64
桂东县	301.5	296.03	94.26	85.55	88.16	13.81	13.80
安仁县	455.2	178.81	113.35	100.07	103.30	7.26	7.30
资兴市	951.4	277.32	191.94	71.68	73.52	69.70	69.93
全　市	427.72	201.97	135.67	58.84	60.88	19.83	19.95

注：与用水指标计算有关的社会经济指标均来自统计部门。

本项目建设完成后，设计范围**新增供水规模为 1.4 万 m^3/天**。

综上，项目供水范围实际新增需水量 6.51 万 m^3/d>>本项目建设完成后该区域供水规模 1.4 万 m^3/d，本项目按照项目建成后的供水规模 1.4 万 m^3/d 计算供水收入，**运营期供水负荷率可达到 100%**。考虑水厂维修期，本项目年供水天数按 345 天计，即年供水量为 483 万 m^3。根据谨慎性原则，本项目运营期供水负荷率仍按第一年为 80%，第二年为 85%，第三年及以后为 90%计算。

（3）供水价格

根据《嘉禾县发展和改革局关于调整嘉禾县城乡一体化供水价格及有关事项的通知》（嘉发改发〔2024〕15号），居民生活用水第一阶梯供水价格为2.25元/吨，非居民用水供水价格为3.375元/吨。基于谨慎性原则，考虑供水量中居民生活用水量占比较大，本项目供水价格统一按照居民生活用水第一阶梯供水价格2.25元/吨计算，运营期内价格暂不考虑上涨。

嘉禾县城乡供水价格及终端水价执行标准

水价类别	行业	阶梯	水量基数	供水价格	终端水价		
					污水处理费	水资源费	终端价格
居民生活用水	居民生活用水、部队生活用水、机关企事业单位的集体宿舍生活用水、学校教学和学生生活用水、医疗机构和幼儿园生活用水、托育机构用水、养老院和福利院以及残疾人托养机构等社会福利场所生活用水、宗教场所生活用水、社区组织工作用房和居民公益性服务设施用水等，其他有政策规定的从其政策规定。	第一阶梯	22立方米/户/月（含）以下	2.25	1.08	0.12	3.37
		第二阶梯	22立方米/户/月（不含）—32立方米/户/月（含）	3.375	1.08	0.12	4.495
		第三阶梯	33立方米/户/月（不含）以上	6.75	1.08	0.12	7.87
非居民用水	工业、经营服务用水和行政事业单位用水、市政用水（环卫、绿化）、生态用水、消防用水、游泳池用水等。	超定额累进加价		3.375	1.2	0.12	4.695
特种用水	洗车、洗浴、以自来水为原料的纯净水生产用水等。			9.00	1.2	0.12	10.32

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目收入预测表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	供水收入	**28,038.28**	869.40	923.74	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08
	合计	**28,038.28**	**869.40**	**923.74**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**

续上表：

收入类型	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
供水收入	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08
合计	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**

续上表：

收入类型	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
供水收入	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	815.06
合计	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**978.08**	**815.06**

（二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括：外购燃料及动力费、人工工资及福利费用、修理费用、管理费用、药剂费用、原水费用、水质检测费用、税金及附加。

1、外购燃料及动力费

项目燃料及动力主要为电力消耗，根据可研，项目建成后年耗电量为 10.22 万 kW·h。根据《湖南省电网销售电价表》，本项目电价按 0.6803 元/kW·h 算，费用每三年上涨 3%。

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：已抽蓄英园县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917				

2、人工工资及福利费用

依据可研，本项目运营期新增劳动定员为 14 人，根据《湖南统计年鉴 2024 年》，嘉禾县从业人员平均工资为 60006 元。考虑到项目定位及岗位安排，本项目员工的工资及福利费按人均 6.5 万元/年计提，费用每三年上涨 3%。

市县名称 Cities and Counties	在岗职工工资总额 (万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (10 000 yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	在岗职工年平均工资 (元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	在岗职工年平均工资发展速度（上年=1） The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1)

桂阳县	Guiyang County	230524	222439	8085	66485	65838	91152	102.2
宜章县	Yizhang County	128634	118988	9646	55021	56350	42624	104.1
永兴县	Yongxing County	167489	154404	13085	64941	66551	50520	111.4
嘉禾县	Jiahe County	79929	79696		60006	60003		97.5
临武县	Linwu County	59765	54715	5051	60217	61086	52175	127.7
汝城县	Rucheng County	34144	33471	673	53643	54336	32829	100.7

3、修理费用

参考《建设项目经济评价方法参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，结合项目实际情况，本项目修理费用**按照工程部分投资费用的 1%**估算。

4、管理费用

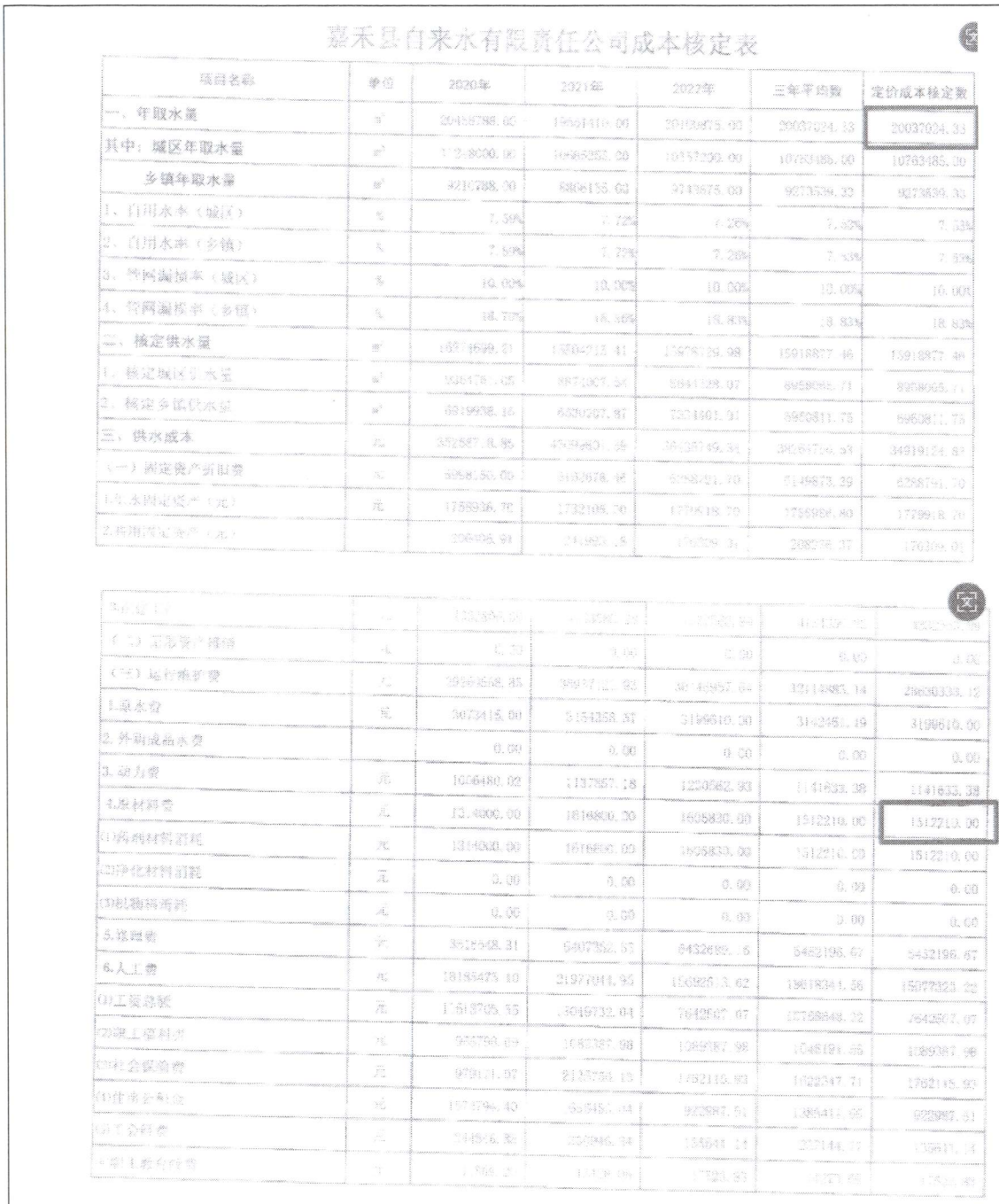
根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》的文件要求，管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，结合项目实际情况，本项目的管理费用按运营收入的 3%计取。

5、药剂费用

参考周边类似自来水公司药剂费用单位成本，依照谨慎性原则，本项目药剂费用以单价 0.1 元/m^3，年供水规模 483 万 m^3 进行测算。考虑到通货膨胀因素，单价每 3 年上涨 3%。

同类型项目药剂费取值信息

项目名称	单价（元/m^3）	来源
嘉禾县自来水有限责任公司	0.075	http://www.hnjh.gov.cn/xxgkpt/565/567/3915/content_3705816.html



嘉禾县自来水有限责任公司成本核定表

项目名称	单位	2020年	2021年	2022年	三年平均数	定价成本核定数
一、年取水量	m³	20488788.60	19601410.00	20126675.00	20072024.33	20037034.33
其中：城区年取水量	m³	10780000.00	10665352.28	10157292.00	10780485.00	10783485.00
乡镇年取水量	m³	9210788.00	8806155.60	9143875.00	9073539.33	9073539.33
1、自用水率（城区）	%	7.39%	7.72%	6.28%	7.13%	7.13%
2、自用水率（乡镇）	%	7.59%	7.72%	7.28%	7.53%	7.53%
3、管网漏损率（城区）	%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
4、管网漏损率（乡镇）	%	18.70%	18.30%	18.80%	18.83%	18.83%
二、核定供水量	m³	16716590.21	16004713.41	17567629.98	15918877.46	15918877.46
1、核定城区供水量	m³	9351478.05	8871067.84	8844128.07	8958005.71	8958005.71
2、核定乡镇饮水量	m³	6819938.16	6520707.87	7201801.91	6960811.78	6960811.78
三、供水成本	元	35287.8.95	45[illegible]0.56	36[illegible]49.34	3[illegible]6.84	34919124.87
（一）固定资产折旧费	元	5958.50.00	5[illegible]678.40	6[illegible]21.70	5146873.29	6286741.70
1.专用固定资产（元）	元	1758936.70	1732195.70	1778618.70	1756583.03	1779918.70
2.共用固定资产（元）		2064[illegible]6.91	2[illegible]1.8	1[illegible]29.34	2082[illegible].37	1761[illegible].91

3.[illegible]（元）	元	1[illegible]3.50	1[illegible].28	1[illegible].94	1[illegible].92	[illegible]
（二）无形资产摊销	元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）运行维护费	元	3966[illegible]8.85	3[illegible]7[illegible].83	3[illegible]0657.04	3[illegible]3[illegible]3.14	2[illegible]0338.12
1.基本费	元	3073415.00	3153358.51	3196610.00	3141241.19	3196610.00
2.外购成品水费		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.动力费	元	1606480.82	1137567.18	1230862.93	1141633.38	1141633.38
4.原材料费	元	13.4000.00	1616800.00	1605830.00	1512210.00	1512210.00
(1)药剂材料消耗	元	1314000.00	1616800.00	1605830.00	1512210.00	1512210.00
(2)净化材料消耗	元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3)机物料消耗	元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.修理费	元	3529408.31	6407352.53	8432692.16	5482196.67	5432196.67
6.人工费	元	18185475.10	21977041.96	15[illegible]3.62	19[illegible]4.56	15077323.02
(1)工资总额	元	17[illegible]05.55	1[illegible]9732.04	1[illegible]67	1[illegible]8848.22	1[illegible]07.07
(2)职工福利费	元	9[illegible]0	1[illegible]97	1[illegible]87.98	1[illegible]91.66	1[illegible]87.98
(3)社会保险费	元	9791[illegible].97	21[illegible]6.85	1[illegible]2116.83	1[illegible]2347.71	1[illegible]2116.83
(4)住房公积金	元	1[illegible]4796.40	[illegible]5[illegible].04	9[illegible]87.51	1[illegible]411.65	[illegible]87.51
(5)工会经费	元	3[illegible]6.80	[illegible]6[illegible].34	1[illegible]4[illegible].14	[illegible]7[illegible].77	[illegible]7[illegible].14
(6)职工教育经费	元	[illegible]66.25	[illegible]0[illegible].00	[illegible]7[illegible].93	[illegible]7[illegible].69	[illegible]7[illegible].93

桂阳县自来水公司	0.014	http://www.hngy.gov.cn/zwgk/zwdt/tzgg/content_3322483.html	

城市供水定价成本核定表

项目名称	行次及关系	2018年上报数	2018年核定数	2019年上报数	2019年核定数	2020年上报数	2020年核定数	三年平均数
年供水总量（m^3）	E1	23127000	23127000	24680000	24680000	28092700	28092700	25299900
年售水总量（m^3）	E2	15309800	15309800	16137000	16137000	17170000	17170000	16205600
核定年供水总量（m^3）	E3=E1x（1-E6÷100）	17561601.27	17561601.27	18715125.87	18715125.87	21204862.46	21204862.46	19164538.25
设计的综合生产能力（m^3/日）	E4	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5
实际的综合生产能力（m^3/日）	E5	6.3	6.3	6.7	6.7	7.7	7.7	6.9
核定管网漏损率（%）	E6		24.06		24.17		24.52	24.25
一、制水成本（元）	E7=（E8+E10+…E16	20360306.04	19858427.09	19347550.09	18849434.58	22135370.06	21729326.64	20145729.43
1、原水费	E8	5438000	5438000	62055900	6205900	4758700	4758700	5467533.33
其中：水资源费	E9	60000	60000	69000	69000	0	0	43000
2、制水环节职工薪酬	E10	5700801.54	5700801.535	5278587.17	5278587.172	5864182.06	5864182.063	5614323.59
3、原材料	E11	223900	223900	325050	325050	543750	543750	364233.33
4、动力费	E12	5108908.56	5108908.56	3656650.65	3656650.65	7096005.07	7096005.07	5287188.09
5、外购成品水费	E13	0	0	0	0	0	0	0
6、修理费	E14	0	0	0	0	0	0	0
7、制水环节固定资产折	E15	3888695.94	3386816.99	3881362.27	3383246.76	3872732.93	3466689.5	3412251.08
8、其他制水费用	E6	0	0	0	0	0	0	0

6、原水费用

参考周边类似自来水公司原水费单位成本，依照谨慎性原则，本项目原水费用按照单价 0.2 元/m^3，年供水规模 483 万 m^3 进行测算，费用每 3 年上涨 3%。

同类型项目原水费取值信息

项目名称	单价（元/m^3）	来源
嘉禾县自来水厂	0.16	http://www.hnjh.gov.cn/xxgkpt/565/567/3915/content_3705816.html

嘉禾县自来水有限责任公司成本核定表

项目名称	单位	2020年	2021年	2022年	三年平均数	定价成本核定数
一、年取水量	m^3	20458788.00	19551410.00	20100875.00	20037024.33	20037024.33
其中：城区年取水量	m^3	11248000.00	10685255.00	10357200.00	10763485.00	10763485.00
乡镇年取水量	m^3	9210788.00	8866155.00	9743675.00	9273539.33	9273539.33
1、自用水率（城区）	%	7.59%	7.72%	7.26%	7.53%	7.53%
2、自用水率（乡镇）	%	7.59%	7.72%	7.26%	7.53%	7.53%
3、管网漏损率（城区）	%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
4、管网漏损率（乡镇）	%	18.70%	18.96%	18.83%	18.83%	18.83%
二、核定供水量	m^3	16274699.21	15504215.41	15978729.98	15918877.46	15918877.46
1、核定城区供水量	m^3	9354761.05	8874007.54	9644328.07	8958065.71	8958065.71
2、核定乡镇供水量	m^3	6919938.16	6630207.87	7334401.91	6960811.75	6960811.75
三、供水成本	元	35258718.85	43099801.39	36435749.34	38264756.53	34919124.82
（一）固定资产折旧费	元	5998150.00	6162678.46	6288791.70	6149873.39	6288791.70
1.供水固定资产（元）	元	1758936.70	1732105.00	1779918.70	1756986.80	1779918.70
2.费用固定资产（元）		206106.91	241993.18	176309.01	208236.37	176309.01

5.折旧费用	元	4023896.39	4385386.23	4325283.99	4184350.22	4332365.99
（二）无形资产摊销	元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）运行维护费	元	29260568.85	36987122.93	30146957.64	32114883.14	28630333.12
1.原水费	元	3073415.00	3154358.57	3199610.00	3142461.19	3199610.00
2.外购成品水费		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.动力费	元	1056480.02	1137857.18	1230562.93	1141633.38	1141633.38
4.原材料费	元	1314000.00	1616800.00	1605830.00	1512210.00	1512210.00
(1)药剂材料消耗	元	1314000.00	1616800.00	1605830.00	1512210.00	1512210.00
(2)净化材料消耗	元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3)机物料消耗	元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.修理费	元	3516548.31	6407352.55	6432689.16	5452196.67	5452196.67
6.人工费	元	18185475.10	21977044.95	15692513.62	18618344.56	15077323.22
(1)工资总额	元	11613705.55	13049732.04	7842507.07	10768648.23	7842507.07
(2)职工福利费	元	965796.69	1089387.98	1089387.98	1048191.55	1089387.98
(3)社会保险费	元	979171.07	2125756.13	1762115.93	1622347.71	1762115.93
(4)住房公积金	元	1576794.40	1656453.04	922987.51	1385411.65	922987.51
(5)工会经费	元	244846.85	330946.34	135641.14	237144.77	135641.14
(6)职工教育经费	元	11569.20	13128.05	17523.82	14270.69	17523.82

安化县城乡供水有限公司	0.11	http://www.anhua.gov.cn/16/17/22/content_1974910.html

安化县城乡供水有限公司乡镇集中式供水水价定价成本核定表

项目	行次及关系	2020审核数	2021审核数	2022审核数
年取水量(m3)	1	1302880.80	1302265.00	1301573.40
自用水率	2	8.00 %	8.00%	8.00%
核定供水量	3=1*（100%-2）*（100%-5）	1078785.30	1078275.42	1077702.78
年售水总量(m3)	4	766254.91	832822.38	881906.54
管网漏损率(%)	5	10.00%	10.00%	10.00%
一、原水费(元)	6=7+8	141600.00	140000.00	146540.80
1、原水费	7	136000.00	136000.00	136000.00
2、水资源费	8	5600.00	4000.00	4000.00
二、外购成品水费（元）	9	0.00	0.00	0.00
其中：外购成品水量（m3）	10	0.00	0.00	0.00
三、动力费（元）	11	82258.98	102343.93	116660.85
其中：消耗动力电量（千瓦时）	12			
单位制水耗电量（千瓦时/m3）	13	0.00	0.00	0.00

7、水质检测费

参考周边类似自来水公司水质检测费单位成本（其他输配成本中包含水质检测费），依照谨慎性原则，本项目水质检测

费按照单价 0.01 元/m^3，年供水规模按 483 万 m^3进行计算。考虑到通货膨胀因素，费用每 3 年上涨 3%。

同类型项目水质检测费取值信息

项目名称	单价（元/m^3）	来源
嘉禾县自来水厂	0.003	http://www.hnjh.gov.cn/xxgkpt/565/567/3915/content_3705816.html

嘉禾县自来水有限责任公司成本核定表

项目名称	单位	2020年	2021年	2022年	三年平均数	定价成本核定数
一、年取水量	m^3	20458788.00	19651410.00	20100875.00	20037024.33	20037024.33
其中：城区年取水量	m^3	11248000.00	10685255.00	10857200.00	10763485.00	10763485.00
乡镇年取水量	m^3	9210788.00	8866155.00	9743675.00	9273539.33	9273539.33
1、自用水率（城区）	%	7.59%	7.72%	7.26%	7.53%	7.53%
2、自用水率（乡镇）	%	7.59%	7.72%	7.26%	7.53%	7.53%
3、管网漏损率（城区）	%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
4、管网漏损率（乡镇）	%	18.70%	18.96%	18.83%	18.83%	18.83%
二、核定供水量	m^3	16274699.21	15504215.41	15978729.98	15918877.46	15918877.46
1、核定城区供水量	m^3	9354761.05	8874007.54	9644228.07	8958065.71	8958065.71
2、核定乡镇供水量	m^3	6919938.16	6630207.87	7334401.91	6960811.75	6960811.75
三、供水成本	元	35258718.85	43099801.39	36435749.34	38264756.53	34919124.89
（一）固定资产折旧费	元	5998150.00	8162678.46	6288791.70	6149873.39	6288791.70
1.供水固定资产（元）	元	1758936.70	1732105.00	1779918.70	1756986.80	1779918.70
2.共用固定资产（元）		206466.91	241993.18	176309.01	208236.37	176309.01
（二）经营与管理类费用	元	0.00	1581.60	1581.60	105437.20	105437.20
（三）劳务派遣人员费	元	2614514.50	2955360.10	3630645.00	3088173.20	3088173.20
（四）职业年金	元	178774.85	552825.46	313549.36	348716.56	313549.36
7.其他运营费用	元	2114650.43	2943709.68	1985751.92	2248037.34	2247359.85
（1）生产经营类费用	元	760590.72	1063780.22	873941.67	899437.54	899437.54
①水质检测与监测费	元	38700.00	44393.00	51307.00	44800.00	44800.00
②生产车间办公费	元	107953.24	114104.71	55824.61	92627.52	92627.52
③生产车间开支	元	0.00	110232.61	93384.75	67872.45	67872.45
④其他	元	613937.48	795049.90	673425.31	694137.56	694137.56
（2）管理类费用	元	981703.39	508188.93	375674.24	421855.52	421855.52
①办公费	元	267166.15	378969.51	290029.56	312055.18	312055.18
②会议费	元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
③水电费	元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
④租赁费	元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
⑤物业管理费	元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
⑥差旅费	元	114536.94	129219.41	85644.68	109800.34	109800.34
⑦住房税金	元	93389.22	95270.09	93313.41	93990.91	93313.41
⑧车船使用税	元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

桂阳县自来水公司	0.004	http://www.hngy.gov.cn/zwgk/zwdt/tzgg/content_3322483.html

城市供水定价成本核定表

项目名称	行次及关系	2018年上报数	2018年核定数	2019年上报数	2019年核定数	2020年上报数	2020年核定数	三年平均数
年供水总量（m^3）	E1	23127000	23127000	24680000	24680000	28092700	28092700	25299900
年售水总量（m^3）	E2	15309800	15309800	16137000	16137000	17170000	17170000	16205600
核定年供水总量（m^3）	E3=E1x（1-E6÷100）	17561601.27	17561601.27	18715125.87	18715125.87	21204862.46	21204862.46	19164538.25
设计的综合生产能力（m^3/日）	E4	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	
实际的综合生产能力（m^3/日）	E5	6.3	6.3	6.7	6.7	7.7	7.7	
核定管网漏损率（%）	E6		24.06		24.17		24.52	24.25
一、制水成本（元）	E7=(E8+E10+…E16	20360306.04	19858427.09	19347550.09	18849434.58	22135370.06	21729326.64	20145729.43
1、原水费	E8	5438000	5438000	62055900	6205900	4758700	4758700	5467533.33
其中：水资源费	E9	60000	60000	69000	69000	0	0	43000
2、制水环节职工薪酬	E10	5700801.54	5700801.535	5278587.17	5278587.172	5864182.06	5864182.063	5614523.59
3、原材料	E11	223900	223900	325050	325050	543750	543750	364233.33
4、动力费	E12	5108908.56	5108908.56	3656650.65	3656650.65	7096005.07	7096005.07	5287188.09
5、外购成品水费	E13	0	0	0	0	0	0	
6、修理费	E14	0	0	0	0	0	0	
7、制水环节固定资产折	E15	3888695.94	3386816.99	3881362.27	3383246.76	3872732.93	3466689.5	3412251.08
8、其他制水费用	E6	0	0	0	0	0	0	
二、输配成本（元）	E17=e18+…e24）	3147787.6	3218500.66	2781110.77	3232722.23	3090511.55	3560060.85	3337094.58
1、输配环节职工薪酬	E18	0	0	0	0	0	0	
2、输配环节固定资产的	E19	1270686.25	1341379.31	890881.75	1342493.21	1114984.51	1584533.81	1422802.11
3、动力费	E20	0	0	0	0	0	0	
4、修理费	E21	1442524.72	1442524.72	1428352.41	1428352.41	1611107.71	1611107.7	1493994.94
5、机物料消耗	E22	2800	2800	4006.2	4006.2	16093	16093	7633.07
6、管网检测费	E23	61665.59	61665.59	94617.26	94617.26	123639.57	123639.57	93307.47
7、其他输配费用	E24	370131.04	370131.04	363253.15	363253.15	224686.77	224686.77	319356.99
三、期间费用（元）	E25=E26+E27+E28	12715953.78	12422663.48	12821713.73	12487698.98	12212473.13	11882861.56	12264408.01

8、税金及附加

（1）增值税：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），本项目供水收入增值税率按照9%计取。

（2）城市维护建设税：取增值税的5%。

（3）教育费附加：取增值税的3%。

（4）地方教育费附加：取增值税的2%。

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目经营成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	外购燃料及动力费	**228.32**	6.95	6.95	6.95	7.16	7.16	7.16	7.37	7.37	7.37
2	人工工资及福利费	**2,991.02**	91.00	91.00	91.00	93.73	93.73	93.73	96.54	96.54	96.54
3	修理费用	**2,663.34**	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37
4	管理费用	**841.08**	26.08	27.71	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34
5	药剂费费用	**1,587.55**	48.30	48.30	48.30	49.75	49.75	49.75	51.24	51.24	51.24
6	原水费用	**3,175.27**	96.60	96.60	96.60	99.50	99.50	99.50	102.49	102.49	102.49
7	水质检测费	**158.56**	4.83	4.83	4.83	4.97	4.97	4.97	5.12	5.12	5.12
8	税金及附加	**2,546.74**	78.97	83.89	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84
	小计	**14,191.88**	**445.10**	**451.65**	**458.23**	**465.66**	**465.66**	**465.66**	**473.31**	**473.31**	**473.31**

续上表：

成本类型	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
外购燃料及动力费	7.59	7.59	7.59	7.82	7.82	7.82	8.05	8.05	8.05	8.29
人工工资及福利费	99.44	99.44	99.44	102.42	102.42	102.42	105.49	105.49	105.49	108.65
修理费用	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37
管理费用	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34
药剂费费用	52.78	52.78	52.78	54.36	54.36	54.36	55.99	55.99	55.99	57.67
原水费用	105.56	105.56	105.56	108.73	108.73	108.73	111.99	111.99	111.99	115.35
水质检测费	5.27	5.27	5.27	5.43	5.43	5.43	5.59	5.59	5.59	5.76
税金及附加	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84
小计	**481.19**	**481.19**	**481.19**	**489.31**	**489.31**	**489.31**	**497.66**	**497.66**	**497.66**	**506.27**

续上表：

成本类型	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
外购燃料及动力费	8.29	8.29	8.54	8.54	8.54	8.80	8.80	8.80	9.06	7.55
人工工资及福利费	108.65	108.65	111.91	111.91	111.91	115.27	115.27	115.27	118.73	98.94
修理费用	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	92.37	76.98
管理费用	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34	29.34	24.45
药剂费费用	57.67	57.67	59.40	59.40	59.40	61.18	61.18	61.18	63.02	52.52
原水费用	115.35	115.35	118.81	118.81	118.81	122.37	122.37	122.37	126.04	105.03
水质检测费	5.76	5.76	5.93	5.93	5.93	6.11	6.11	6.11	6.29	5.24
税金及附加	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84	88.84	74.04
小计	**506.27**	**506.27**	**515.14**	**515.14**	**515.14**	**524.28**	**524.28**	**524.28**	**533.69**	**444.75**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目预期总收入28,038.28万元，预期运营成本14,191.88万元，项目净收益13,846.40万元。

（二）项目融资还本付息情况

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目本次拟发行专项债券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%确定，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。

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目还本付息情况如下表所示：

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	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
嘉禾县城乡供水一体化“最后一	2026年10月	-	5,000.00	-	5,000.00		
	2027年4月	5,000.00			5,000.00	63.75	63.75
	2027年10月	5,000.00			5,000.00	63.75	63.75
	2028年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50

公里”建设项目还本付息情况表	**2029** 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2030 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2031 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2032 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2033 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2034 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2035 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2036 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2037 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2038 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2039 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2040 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2041 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2042 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2043 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2044 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2045 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2046 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2047 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2048 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2049 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2050 年	5,000.0			5,000.0	127.50	127.50

		0			0		
	2051 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2052 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2053 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2054 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2055 年	5,000.00			5,000.00	127.50	127.50
	2056 年4月	5,000.00			5,000.00	63.75	63.75
	2056 年 **10** 月	5,000.00		5,000.00	-	63.75	5,063.75
	合计		**5,000.00**	**5,000.00**	**-**	**3,825.00**	**8,825.00**

（三）项目融资平衡情况

嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目偿债资金来源主要为新增供水收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 13,846.40 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.57 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目	13,846.40	5,000.00	8,825.00	1.57

项目融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.57	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	1.57	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1.25，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%,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

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

项目现金流量表

单位：万元

阶段	项目	合计	建设期			运营期					
序号			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	37,609.18	1,000.00	7,500.00	1,070.90	869.40	923.74	978.08	978.08	978.08	978.08
1	资本金流入	4,570.90	1,000.00	2,500.00	1,070.90						
2	融资资金流入	5,000.00		5,000.00							
3	运营期现金流入	28,038.28				869.40	923.74	978.08	978.08	978.08	978.08
二	现金流出	32,460.28	1,000.00	7,500.00	1,070.90	572.60	579.15	585.73	593.16	593.16	593.16
1	建设期资金流出	9,443.40	1,000.00	7,500.00	943.40						
2	运营期资金流出	14,191.88				445.10	451.65	458.23	465.66	465.66	465.66
3	融资还本付息	8,825.00			127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50
4	债券发行费用	0.00									
三	现金净流量	5,148.90				296.80	344.59	392.35	384.92	384.92	384.92
四	期末累计现金结存	151,943.79				296.80	641.39	1,033.74	1,418.66	1,803.58	2,188.50
五	项目净收益	13,846.40									

续上表

阶段	项目	运营期								
序号		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	**现金流入**	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08
二	**现金流出**	600.81	600.81	600.81	608.69	608.69	608.69	616.81	616.81	616.81
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	473.31	473.31	473.31	481.19	481.19	481.19	489.31	489.31	489.31
3	融资还本付息	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50
4	债券发行费用									
三	**现金净流量**	377.27	377.27	377.27	369.39	369.39	369.39	361.27	361.27	361.27
四	**期末累计现金结存**	2,565.77	2,943.04	3,320.31	3,689.70	4,059.09	4,428.48	4,789.75	5,151.02	5,512.29
五	**项目净收益**									

续上表

阶段	项目	运营期								
序号		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一	现金流入	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08	978.08
二	现金流出	625.16	625.16	625.16	633.77	633.77	633.77	642.64	642.64	642.64
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	497.66	497.66	497.66	506.27	506.27	506.27	515.14	515.14	515.14
3	融资还本付息	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50
4	债券发行费用									
三	现金净流量	352.92	352.92	352.92	344.31	344.31	344.31	335.44	335.44	335.44
四	期末累计现金结存	5,865.21	6,218.13	6,571.05	6,915.36	7,259.67	7,603.98	7,939.42	8,274.86	8,610.30
五	项目净收益									

续上表

阶段	项目	运营期				
序号		2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	**现金流入**	978.08	978.08	978.08	978.08	815.06
1	资本金流入					
2	融资资金流入					
3	运营期现金流入	978.08	978.08	978.08	978.08	815.06
二	**现金流出**	651.78	651.78	651.78	661.19	5,572.25
1	建设期资金流出					
2	运营期资金流出	524.28	524.28	524.28	533.69	444.75
3	融资还本付息	127.50	127.50	127.50	127.50	5,127.50
4	债券发行费用					
三	**现金净流量**	326.30	326.30	326.30	316.89	-4,757.19
四	**期末累计现金结存**	8,936.60	9,262.90	9,589.20	9,906.09	5,148.90
五	**项目净收益**					

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、偿债计划可行性

本项目社会效益显著，得到了当地政府与居民的支持与拥护，相关组织群体也从各方面合法合规地配合本项目的建设。项目完工后，预期收入能充分满足本项目的偿债计划要求。

2、偿债风险点分析

（1）与项目建设或运营有关的风险。

1）项目建设风险

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2）项目运营风险

如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（2）影响融资平衡结果的风险。

1）利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2）流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

3、项目风险管理措施。

1）《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经湖南省人民政府批准，湖南省先后印发了《中共湖南省委湖南省人民政府关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发〔2018〕5号）、《湖南省政府性债务风险应急预案》（湘政办发〔2018〕25号），建立湖南省人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2）加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3）在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

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、相关部门职责

本项目主管部门是嘉禾县水利局，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。

本项目运营单位是嘉禾县自来水有限责任公司，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嘉禾县自来水有限责任公司，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。

（本页无正文，为《嘉禾县城乡供水一体化“最后一公里”建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

嘉禾县财政局

嘉禾县水利局

2026 年 10 月 15 日

2026年湖南省政府专项债券
嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目
预期收益与融资平衡方案

嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券9,000.00万元，具体信息如下：

项目名称：	嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
总投资：	16,983.20万元
本次发行金额：	9,000.00万元
专项债券总需求：	9,000.00万元
其中：用作资本金金额	0万元
本次发行期限：	20年
主管部门：	嘉禾高新技术产业开发区管理委员会
项目申请单位：	嘉禾铸都发展集团有限公司
资产持有单位：	嘉禾铸都发展集团有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

嘉禾县隶属于郴州市，位于湖南省郴州市西南部，南岭北麓，舂陵水（钟水河）中上游。地处东经112°14′~112°35′，北纬25°26分~25°47′。东部与郴州市桂阳县为邻，南部与郴州市临武县、永州市蓝山县接壤，西部与永州市宁远县相接，北部与永州市新田县交界。县城距郴州市78公里，距广东韶关市310公里，距广西桂林市278公里。2019年末，辖珠泉、晋屏、塘村、袁家、龙潭、行廊、石桥、坦坪、广发9个镇，普满1个乡，共10个乡镇政区，全县共有167个行政村、33个居委会、2105个村民小组。

嘉禾县坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入实施“创新引领、开放崛起”“产业主导、全面发展”战略，紧紧围绕“兴产业铸都，建田园嘉禾”目标，以“4+X”和政府工作“三个五”为抓手，全力打好“三大攻坚战”，扎实做好“六稳”工作，全县经济快速发展，各项社会事业全面进步。

郴州市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）	3,110.58	3,327.80	3502.08
居民人均可支配收入（元）	33,323.00	44,039.00	36,846.00
一般公共预算收入	285.00	193.67	201.91
政府性基金收入	120.40	135.96	124.92
其中：国有土地出让收入	105.20	121.48	95.03

政府性基金支出	205.20	239.74	245.12

注：数据来源为财政局

嘉禾县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）	156.92	173.05	182.20
居民人均可支配收入（元）	30,139.00	31,790.00	33,397.00
一般公共预算收入	14.76	14.82	15.48
政府性基金收入	10.77	10.02	6.94
其中：国有土地出让收入	10.36	9.30	6.23
政府性基金支出	19.31	18.35	12.96
其中：国有土地出让支出	10.06	7.68	6.26

注：数据来源于财政局

（二）项目基本情况

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目	项目总投资为16,983.20万元，项目建设地点位于郴州市嘉禾高新区装备智造园。建设期为24个月：2025年6月至2027年5月。	本项目拟在嘉禾高新区装备智造园内建设租赁式标准厂房10万平方米；综合管线总长21.940千米，其中：新建DN800供水管网1850米、DN400供水管网2150米；DN800雨水管网1650米、DN1000雨水管网2420米、DN400污水管网1240米、DN600污水管网2000米、DN800污水管网2330米，消防管网4300米，供电线路24657米，配套建设通风系统，照明系统、配电系统、消防系统、排水系统、检测系统、	1.《关于嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目可行性研究报告的批复》（嘉发改投资字〔2024〕61号）； 2.《嘉禾县住房和城乡建设局关于嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目初步设计的批复》（嘉建初审字〔2024〕29号）； 3.《关于嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目初步设计概算的批复》（嘉发改〔2024〕35号）； 4.建设用地规划许可证，规字第20240514号； 5.建设工程规划许可证，建字第202412024号；

		报警系统、标识系统、监管系统等附属工程。	6.建筑工程施工许可证，编号：431024202507230101。

嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目已经通过湖南金州律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本投资项目的建设是完善市政功能，推进嘉禾高新技术技术产业开发区工业园区的建设，保证园区内企业的平稳发展，对嘉禾县经济社会高质量发展将起到积极的推动作用。

本项目的实施，将提升园区的竞争力，吸引更多的企业和投资者，进一步促进经济的发展。良好的市政基础设施能够有效地抵御灾害，增强应急能力，保护园区企业的安全。通过建设中绿色、可再生能源等新型技术的推广和应用，能够减少对环境的负面影响，提高城市的整体形象，进一步促进经济发展。此外，本项目建设完成后存续期内的整体收入预期36,501.06万元，上缴税收预期7,333.62万元，可为当地政府提供可观的税收收入。

（二）社会效益分析

本项目建成后，将进一步完善嘉禾县市政基础设施。市政公共基础设施是重要的基础设施，是服务性的生产企业，它直接关系到园区及嘉禾县经济的发展，可促进区域协调发展、提升城镇化质量、促进基本公共服务均等化，都需要现代化基础设施发挥基础支撑作用。嘉禾高新区装备智造园的发展必须依

赖于城市基础设施的完善可靠，是构建园区发展格局的内在需要。只有具备高质量基础设施才能有效畅通园区大循环，促进企业联通互动，推动构建新发展格局，其社会效益显著。项目的建设不仅满足工业园基础设施使用需求，提高居民生活和健康水平，且能够促进嘉禾县的经济发展，具有良好的社会效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

截至目前，本项目已完成可行性研究报告的批复，批复文件为《关于嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目可行性研究报告的批复》（嘉发改投资字〔2024〕61号）；取得《嘉禾县住房和城乡建设局关于嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目初步设计的批复》（嘉建初审字〔2024〕29号）；取得《关于嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目初步设计概算的批复》（嘉发改〔2024〕35号）；取得建设用地规划许可证，规字第20240514号；取得建设工程规划许可证，建字第202412024号；取得建筑工程施工许可证，编号：431024202507230101。项目前期准备成熟，按计划开工。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资16,983.20万元，项目融资资金9,000.00万元，占总投资的52.99%，其中申请政府专项债券金额9,000.00万元，符合相关规定要求。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，可有效确保所需资金按时到位。2026

年计划投资11,500.00万元，申请政府专项债券9,000.00万元（其中本次申请债券资金9,000.00万元），没有超出当年建设资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

在郴州市财政局、嘉禾县财政局的指导下，嘉禾高新技术产业开发区管理委员会对嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目，从项目实施政策依据及申报债券需求合理性、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性、资金平衡方案科学性及合理性等方面开展事前绩效评估，评估结论为，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

参考周边仍处于经营状态的同等类型项目存续时长，结合项目自身实际情况，保守估计本项目预计存续期25年，大于债券存续期20年。

参照项目	成立期	截至目前存续时长
辽宁大连经济技术开发区（大连化工园）	1984年	41年
国家高新技术产业开发区	1988年	37年

（七）项目绩效目标

嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目绩效目标如下表：

项目名称	嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目

<table>
<tr><td>主管部门及其编码</td><td colspan="5">嘉禾高新技术产业开发区管理委员会</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="5">资金总额：16,983.20</td></tr>
<tr><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：7,983.20</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.项目工程施工工作</td><td colspan="2">2025 年 6 月</td><td colspan="2">2027 年 4 月</td></tr>
<tr><td>2.工程竣工验收</td><td colspan="2">2027 年 5 月</td><td colspan="2">2027 年 5 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">通过项目的建设改善园区生产质量，完善市政功能，保证园区内企业的平稳发展，推动嘉禾县经济社会高质量发展。</td></tr>
<tr><td rowspan="16">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="15">产出指标</td><td rowspan="10">数量指标</td><td>租赁式标准厂房</td><td>10 万 m²</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>DN800 供水管网</td><td>1850 米</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>DN400 供水管网</td><td>2150 米</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>DN800 雨水管网</td><td>1650 米</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>DN1000 雨水管网</td><td>2420 米</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>DN400 污水管网</td><td>1240 米</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>DN600 污水管网</td><td>2000 米</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>DN800 污水管网</td><td>2330 米</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>消防管网</td><td>4300 米</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>供电线路</td><td>24657 米</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td rowspan="5">质量指标</td><td>租赁式标准厂房验收合格率</td><td>100%</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>DN800 供水管网验收合格率</td><td>100%</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>DN400 供水管网验收合格率</td><td>100%</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>DN800 雨水管网验收合格率</td><td>100%</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>DN1000 雨水管网</td><td>100%</td><td>计划标准</td></tr>
</table>

			验收合格率		
			DN400 污水管网验收合格率	100%	计划标准
			DN600 污水管网验收合格率	100%	计划标准
			DN800 污水管网验收合格率	100%	计划标准
			消防管网验收合格率	100%	计划标准
			供电线路验收合格率	100%	计划标准
		时效指标	租赁式标准厂房竣工及时率	100%	计划标准
			DN800 供水管网竣工及时率	100%	计划标准
			DN400 供水管网竣工及时率	100%	计划标准
			DN800 雨水管网竣工及时率	100%	计划标准
			DN1000 雨水管网竣工及时率	100%	计划标准
			DN400 污水管网竣工及时率	100%	计划标准
			DN600 污水管网竣工及时率	100%	计划标准
			DN800 污水管网竣工及时率	100%	计划标准
			消防管网竣工及时率	100%	计划标准
			供电线路竣工及时率	100%	计划标准
		成本指标	预算成本控制情况	≤16,983.20 万元	计划标准
	效益指标	经济效益指标	存续期内的整体收	≥36,501.06	计划标准

			入	万元	
		社会效益指标	促进企业联通互动，推动构建新发展格局	有效促进	计划标准
		可持续影响指标	保证园区内企业的平稳发展，推动嘉禾县经济社会高质量发展	有效推动	计划标准
		社会公众或服务对象满意度指标	社会公众满意度	≥95%	计划标准

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

1、项目投资估算依据

嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目投资估算依据如下：

（1）本指标以《城市综合管线工程技术规范》（GB50838-2015）相关的工程设计标准、工程造价计价办法、有关定额指标为依据。

（2）本指标是城市综合管线工程前期编制投资估算、多方案比选和优化设计的参考依据；是项目决策阶段评价投资可行性、分析投资效益的主要经济指标。

（3）本指标分为综合指标和分项指标。综合指标包括建筑工程费、安装工程费、设备工器具购置费、工程建设其他费用和基本预备费；分项指标包括建筑工程费、安装工程费和设备购置费。

1）建筑安装工程费由直接费和综合费用组成。直接费由人工费、材料费和机械费组成。综合费用由企业管理费、利润、规费和税金组成。

①建筑工程

建筑工程造价依据当地现阶段的类似工程概算指标及现行概算定额消耗量，工程量及技术参数由我公司各专业提供。

②安装工程

安装工程根据中国有色金属工业工程建设定额指标，当地现阶段的概算指标，以及本工程项目的实际情况，综合后确定。

2）设备购置费依据设计文件规定，其价格由设备原价+设备运杂费组成，设备运杂费指除设备原价之外的设备采购、运输、包装及仓库保管等方面支出费用的总和。设备价格按市场询价、同时比照类似工程实际定价，缺项设备价格参考《机电产品报价手册》中的价格计价。

3）工程建设其他费用包括：建设管理费、可行性研究费、研究试验费、勘察设计费、环境影响评价费、场地准备及临时设施费、工程保险费、联合试运转费等，工程建设其他费用费率的计费基数为建筑安装工程费与设备购置费之和。工程建设其它费用按(2019)《有色金属工业工程建设其它费用定额》取。

①建设单位管理费：根据建设项目工程费用，采用直线插入法计算。工程费用位于1-2亿元档，费率为2.5-2.7%。同时记取改扩建项目0.85的调整系数。

②工程建设监理费：根据建设项目工程费用，采用直线插

入法计算。取 1 亿元-1.5 亿元档计算。

③项目后评价费用：按可行性研究费。

④可行性研究费：按实际发生费用记取。

⑤环境影响评价及监测费：根据建设项目工程费用，采用直线插入法计算。工程费用位于 0.3-2 亿元档。

⑥安全评价及职业病危害评价费：根据建设项目工程费用，采用直线插入法计算，取 1-2 亿元档计算。

⑦节能评估费：根据建设项目工程费用，采用直线插入法计算，取 2 亿元以下档计算。

⑧地质灾害危险性评估费：根据建设项目工程费用，按照三级简单取费用 3 万。

⑨水土保持咨询服务费：根据建设项目工程土建费用及参考表，取费用 3 万。

⑩工程勘察费：以建设项目工程费用的 0.3%计算。

⑪基本设计费：根据建设项目工程费用、工器具购置费及联合试运转费，参考收费基价表，取 0.8-1 亿元档计算。

⑫工程竣工图编制费：以基本设计费用的 8%计算。

⑬施工图设计文件审查费：以建安费用的 2‰计算。

⑭招标代理服务费：根据收费标准，整个工程按 0.3 亿元一个标段计算，共 3 个标段。

⑮工程造价咨询服务费：以建设项目工程费用的 0.9%计算。

⑯工程保险费：以工程费用的 0.2%计算。

⑰联合试运转费：以工程费用的1.1%计算。

⑱监督检验检测费：以工程费用的0.2%计算。

⑲工器具及生产家具购置费：以设备费用的1.2%计算。

4）基本预备费系指在投资估算阶段不可预见的工程费用，基本预备费费率的计费基数为建筑安装工程费、设备购置费和工程建设其他费用的三部分之和。

（4）综合指标应用于项目建议书与可行性研究阶段，当设计建设相关条件进一步明确时，分项指标可应用于估算某一标准段或特殊段费用。

（5）本指标设备购置费采用国产设备，由于设计的技术标准、各种设备的更新等因素，实际采用的设备可能有较大出入，如在设计方案已有主要设备选型，应按主要设备原价加运杂费等费用计算设备购置费。

2、项目概算汇总表详细情况如下：

嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目概算汇总表

工程名称：嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目				
序号	单项工程名称	规模数量	金额(万元)	备注
一	建设工程费用		**14639.51**	
1	智造园租赁式标准厂房		9607.54	
	新建租赁式标准厂房	100000 ㎡	9607.54	
2	标准厂房配套供水管网新建工程		1212.25	
	新建 DN800 供水管	1850m	696.50	
	新建 DN400 供水管网	2150m	515.75	
3	标准厂房配套排水管网新建工程		1881.74	
	新建 DN800 雨水管网	1650m	312.34	
	新建 DN1000 雨水管网	2420m	668.54	
	新建 DN400 污水管网	1240m	142.8	
	新建 DN600 污水管网	2000m	312.21	

	新建 DN800 污水管网	2330m	445.85	
4	标准厂房配套消防管网新建工程		716.45	
	新建消防管网 4300 米		716.45	
5	标准厂房配套供电线路新建工程		493.14	
	新建供电线路 24657 米		493.14	
6	土方工程		281.7	
	挖沟槽土石方	29340m³	181.36	
	沟槽土方回	22500m³	100.34	
7	双篦雨水口		68.48	
	新建双篦雨水口	72 座	68.48	
8	其它配套工程		378.21	
二	**工程建设其他费用**		**1511.50**	
1	项目建设管理费		226.80	
2	工程建设监理费		208.48	
3	项目后评价费用		45.70	

4	可行性研究费		45.70	
5	环境影响评价及监测费		28.12	
6	安全评价及职业病危害评价费		49.00	
7	节能评估费		5.00	
8	地质灾害危险性评估费		3.00	
9	水土保持咨询服务费		3.00	
10	工程勘察费		41.10	
11	基本设计费		381.80	
12	竣工图编制费		37.40	
13	施工图设计文件审查费		22.50	
14	招标代理服务费		68.50	
15	工程造价咨询服务费		110.50	
16	工程保险费		27.40	
17	联合试运转费		150.60	
18	监督检验检测费		27.40	

19	工器具及生产家具购置费		29.50	
三	**预备费**		**832.19**	
四	**工程概算造价**		**16983.20**	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目总投资16,983.20万元，2026年投入金额11,500.00万元，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	前期投入	2026年	2027年
嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目	**16,983.20**	3,000.00	11,500.00	2,483.20

2026年度，嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线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	投资总额	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目	投资金额	3,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	其中：专项债券金	/	/	/	/	/	/	/

	额							
		7月	**8月**	**9月**	**10月**	**11月**	**12月**	**2026年合计**
	投资金额	200.00	200.00	200.00	3,200.00	3,300.00	3,200.00	**11,500.00**
	其中：专项债券金额	/	/	/	3,000.00	3,000.00	3,000.00	**9,000.00**

（二）项目资金筹措方案

嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目的资金来源主要为资本金和政府专项债券资金。项目总投资16,983.20万元，其中：用于项目支出的资本金7,983.20万元，占投资总额的47.01%；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9,000.00万元。

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	已发行专项债金额	本次拟发行专项债券金	其中：用作资本金金	未来拟发行专项债券金	其中：用作资本金金	其他融资	

				额	额	额	额		
嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目	16,983.20	7,983.20	0.00	9,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

根据湖南国调信息网公布的郴州市最新CPI指数（如下表所示），2019-2024年郴州市年平均CPI指数为101.28，每三年增长率为（1+1.28%）^3-1=3.89%。根据郴州市统计局，2019-2024年郴州市GDP年均增长率为6.08%。

CPI指数：

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	年均
全年数据	103.2	102.3	100.0	101.8	100.2	100.2	101.28

GDP增长率：

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	年均
增长率	7.8%	3.6%	8.8%	5.7%	5.0%	5.6%	6.08%

本项目收入来源为厂房出租收入。

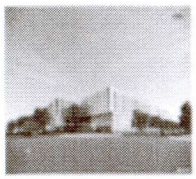
1、厂房出租收入

项目建成后，厂房可供出租面积为10万㎡。根据对嘉禾县及周边县区同类型建筑租赁价格市场调研，厂房出租价格在28.50元/㎡·月～48.00元/㎡·月，基于谨慎性原则，本项目厂房出租按17.00元/㎡·月计。考虑通货膨胀因素，每3年租金

上涨 3%。

项目周边厂房出租价格信息表

编号	类型	位置	租赁价格（元/㎡/月）	数据来源
1	厂房	嘉禾县-嘉家福广场南	28.50	久久厂房网
				
2	厂房	郴州市-宜章县	30.00	安通厂房网
				
3	厂房	安仁县-五一南路	48.00	58同城



出租安仁开发区五一南路

165400㎡ 1.6元/㎡/天

根据郴州市的相关政策动态内容，郴州市全市厂房出租率达95%以上，按照谨慎性原则，本项目运营期出租率第一年按75%，第二年按80%，第三年及以后按85%计算。

目前，全市建成国家级高新区、示范物流园区、综合保税区各1个，省级工业园区10个。全市累计建成标准厂房近2000万平方米，出租率达95%以上。

如果说综合保税区、海关、检验检疫、保税物流、公路口岸、铁海联运等通关平台是开放郴州的“四梁八柱”，那么亚洲最大、世界第三的矿物宝石展——中国（湖南）国际矿物宝石博览会则让郴州向世界递出了闪亮的名片。

矿博会已在郴州连续举办五届，每届参展的国际展商都在350家以上，成为郴州与世界连接的桥梁，也是郴州向世界展示形象的新平台。

（来源：红星郴州微信公众号）

嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目项目收入预测表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	厂房出租收入	**36,501.06**	892.50	1,632.00	1,734.00	1,786.02	1,786.02	1,786.02	1,839.60	1,839.60	1,839.60
	合计	**36,501.06**	**892.50**	**1,632.00**	**1,734.00**	**1,786.02**	**1,786.02**	**1,786.02**	**1,839.60**	**1,839.60**	**1,839.60**

续上表：

收入类型	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
厂房出租收入	1,894.79	1,894.79	1,894.79	1,951.63	1,951.63	1,951.63	2,010.18	2,010.18	2,010.18	2,070.49	1,725.41
合计	**1,894.79**	**1,894.79**	**1,894.79**	**1,951.63**	**1,951.63**	**1,951.63**	**2,010.18**	**2,010.18**	**2,010.18**	**2,070.49**	**1,725.41**

（二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括：燃料及动力费、工资及福利费、修理维护费、管理费用、税金及附加。

1、燃料及动力费

（1）水费

根据嘉禾县嘉禾县城乡供水价格及终端水价执行标准，本项目水费按照非居民生活用水4.695元/吨计算。根据可研，本项目年用水量约22.20万吨，费用按每三年上涨3%考虑。

嘉禾县城乡供水价格及终端水价执行标准

水价类别	行业	阶梯	水量基数	供水价格	终端水价		
					污水处理费	水资源费	终端价格
居民生活用水	居民生活用水、部队生活用水、机关企事业单位的集体宿舍生活用水、学校教学和学生生活用水、医疗机构和幼儿园生活用水、托育机构用水、养老院和福利院以及残疾人托养机构等社会福利场所生活用水、宗教场所生活用水、社区组织工作用房和居民公益性服务设施用水等，其他有政策规定的从其政策规定。	第一阶梯	22立方米/户/月（含）以下	2.25	1.00	0.12	3.37
		第二阶梯	22立方米/户/月（不含）—32立方米/户/月（含）	3.375	1.00	0.12	4.495
		第三阶梯	33立方米/户/月（不含）以上	6.75	1.00	0.12	7.87
非居民用水	工业、经营服务用水和行政事业单位用水、市政用水（环卫、绿化）、生态用水、消防用水、游泳池用水等。	超定额累进加价		3.375	1.2	0.12	4.695
特种用水	洗车、洗浴、以自来水为原料的纯净水生产用水等。			9.00	1.2	0.12	10.32

（2）电费

根据湖南省电网销售电价表规定的一般工商业及其他用电按0.6803元/kwh计算。根据可研，本项目公共区域照明年用电量约1.56万kwh。费用按每三年上涨3%考虑。

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				

2、工资及福利费

项目劳动定员为35人，根据《湖南省2024年统计年鉴》，嘉禾县从业人员平均工资为60,006.00元，考虑到本项目的定位、特色及区位因素，基于谨慎性原则，本项目员工的工资及福利费用按人均6.50万元/年计算，费用每三年上浮3%。

市县名称	Cities and Counties	在岗职工工资总额（万元）Total Wages of Staff and Workers on the Job (10 000 yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	在岗职工年平均工资（元）Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	在岗职工年平均工资发展速度（上年=1）The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1)
永兴县	Yongxing County	167489	154404	13085	64941	66551	50520	111.4
嘉禾县	Jiahe County	79929	79696		60006	60003		97.5
临武县	Linwu County	59765	54715	5051	60217	61086	52175	127.7

3、修理维护费

参考《建设项目经济评价方法参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，结合项目实际情况，本项目修理费用按照固定资产年折旧费的10%估算。

4、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》的文件要求，管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，结合项目实际情况，本项目的管理费用按运营收入的3%计取。

5、税金及附加

（1）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），本项目厂房出租收入增值税率按9%计；

（2）城市维护建设税：取增值税的5%；

（3）教育费附加：取增值税的3%；

（4）地方教育费附加：取增值税的2%；

（5）房产税按厂房出租收入的12%计。

嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目项目经营成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	燃料及动力费	**2,229.77**	61.42	105.29	105.29	108.45	108.45	108.45	111.70	111.70	111.70
2	工资及福利费	**4,818.01**	132.71	227.50	227.50	234.33	234.33	234.33	241.36	241.36	241.36
3	修理维护费	**933.36**	28.04	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07
4	管理费用	**1,095.04**	26.78	48.96	52.02	53.58	53.58	53.58	55.19	55.19	55.19
5	税金及附加	**7,333.62**	179.31	327.90	348.39	358.84	358.84	358.84	369.59	369.59	369.59
	合计	**16,409.80**	**428.26**	**757.72**	**781.27**	**803.27**	**803.27**	**803.27**	**825.91**	**825.91**	**825.91**

续上表：

成本类型	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
燃料及动力费	115.05	115.05	115.05	118.50	118.50	118.50	122.06	122.06	122.06	125.72	104.77
工资及福	248.60	248.60	248.60	256.06	256.06	256.06	263.74	263.74	263.74	271.65	226.38

利费											
管理费用	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	48.07	40.06
修理维护费	56.84	56.84	56.84	58.55	58.55	58.55	60.31	60.31	60.31	62.11	51.76
税金及附加	380.69	380.69	380.69	392.12	392.12	392.12	403.88	403.88	403.88	416.00	346.66
合计	**849.25**	**849.25**	**849.25**	**873.30**	**873.30**	**873.30**	**898.06**	**898.06**	**898.06**	**923.55**	**769.63**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目预期总收入36,501.06万元，预期运营成本16,409.80万元，项目净收益20,091.26万元。

（二）项目融资还本付息情况

嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目拟发行专项债券9,000.00万元。本次拟发行专项债券9,000.00万元，根据2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，预测利率为2.54%，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。

嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目还本付息情况如下表所示：

嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	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
嘉禾高新区装备	2026年10月	-	9,000.00		9,000.00		-
	2027年4月	9,000.00			9,000.00	114.30	114.30
	2027年10月	9,000.00			9,000.00	114.30	114.30
	2028	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60

智造园租赁厂房及综合管线建设项目还本付息情况表	年						
	2029 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2030 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2031 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2032 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2033 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2034 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2035 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2036 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2037 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2038 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2039 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2040 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2041 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2042 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2043 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2044 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
	2045	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60

	年						
	2046年4月	9,000.00			9,000.00	114.30	114.30
	2046年10月	9,000.00		9,000.00	-	114.30	9,114.30
	合计	**-**	**9,000.00**	**9,000.00**	**-**	**4,572.00**	**13,572.00**

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为厂房出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为20,091.26万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.48倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目	20,091.26	9,000.00	13,572.00	1.48

项目融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析表

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	1.21	1.48	1.75
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.60	1.48	1.36

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.21，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%，债券本息资金的覆盖倍数为1.36，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流量表

单位：万元

阶段	项目	合计	建设期			运营期							
序号			2025年	2026年	2027年1-5月	2027年6-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	**现金流入**	**53,484.26**	3,000.00	11,500.00	2,483.20	892.50	1,632.00	1,734.00	1,786.02	1,786.02	1,786.02	1,839.60	1,839.60
1	资本金流入	**7,983.20**	3,000.00	2,500.00	2,483.20								
2	融资资金流入	**9,000.00**		9,000.00									
3	运营期现金流入	**36,501.06**				892.50	1,632.00	1,734.00	1,786.02	1,786.02	1,786.02	1,839.60	1,839.60
二	**现金流出**	**46,850.70**	3,000.00	11,500.00	2,483.20	542.56	986.32	1,009.87	1,031.87	1,031.87	1,031.87	1,054.51	1,054.51
1	建设期资金流出	**16,868.90**	3,000.00	11,500.00	2,368.90								
2	运营期资金流出	**16,409.80**				428.26	757.72	781.27	803.27	803.27	803.27	825.91	825.91
3	融资还本付息	**13,572.00**		-	114.30	114.30	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60
4	债券发行费用	**-**											

三	现金净流量	**6,633.56**				349.94	645.68	724.13	754.15	754.15	754.15	785.09	785.09
四	期末累计现金结存	**145,637.40**				349.94	995.62	1,719.75	2,473.90	3,228.05	3,982.20	4,767.29	5,552.38
五	项目净收益	**20,091.26**											

续上表：

阶段	项目	运营期											
序号		**2035** 年	**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	1,839.60	1,894.79	1,894.79	1,894.79	1,951.63	1,951.63	1,951.63	2,010.18	2,010.18	2,010.18	2,070.49	1,725.41
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	1,839.60	1,894.79	1,894.79	1,894.79	1,951.63	1,951.63	1,951.63	2,010.18	2,010.18	2,010.18	2,070.49	1,725.41
二	现金流出	1,054.51	1,077.85	1,077.85	1,077.85	1,101.90	1,101.90	1,101.90	1,126.66	1,126.66	1,126.66	1,152.15	9,998.23
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	825.91	849.25	849.25	849.25	873.30	873.30	873.30	898.06	898.06	898.06	923.55	769.63
3	融资还本付息	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	9,228.60
4	债券发行费用												
三	现金净流量	785.09	816.94	816.94	816.94	849.73	849.73	849.73	883.52	883.52	883.52	918.34	-8,272.82
四	期末累计现金结存	6,337.47	7,154.41	7,971.35	8,788.29	9,638.02	10,487.75	11,337.48	12,221.00	13,104.52	13,988.04	14,906.38	6,633.56
五	项目净收益												

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、偿债计划可行性

本项目社会效益显著，得到了当地政府与居民的支持与拥护，相关组织群体也从各方面合法合规地配合本项目的建设。项目完工后，预期收入能充分满足本项目的偿债计划要求。

2、偿债风险点分析

（1）与项目建设或运营有关的风险。

1）项目建设风险

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2）项目运营风险

如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（2）影响融资平衡结果的风险。

1）利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2）流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

3、项目风险管理措施

1）《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经湖南省人民政府批准，湖南省先后印发了《中共湖南省委湖南省人民政府关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发〔2018〕5号）、《湖南省政府性债务风险应急预案》（湘政办发〔2018〕25号），建立湖南省人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2）加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3）在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

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、相关部门职责

本项目主管部门是嘉禾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。

本项目运营单位是嘉禾铸都发展集团有限公司，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嘉禾铸都发展集团有限公司，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。

（本页无正文，为《嘉禾高新区装备智造园租赁厂房及综合管线建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

嘉禾县财政局

嘉禾高新技术产业开发区管理委员会

2026 年 10 月 15 日

2026年湖南省政府专项债券
湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目
预期收益与融资平衡方案

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券3,800.00万元，具体信息如下：

项目名称：	湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	10,789.89万元
本次发行金额：	3,800.00万元
专项债券总需求：	3,800.00万元
其中：用作资本金金额	0万元
本次发行期限：	30年
主管部门：	湖南嘉禾国家森林公园管理处
项目申请单位：	湖南嘉禾国家森林公园管理处
资产持有单位：	湖南嘉禾国家森林公园管理处

一、项目概况

（一）区域介绍

嘉禾县隶属于郴州市，位于湖南省郴州市西南部，南岭北麓，舂陵水（钟水河）中上游。地处东经112°14′~112°35′，北纬25°26分~25°47′。东部与郴州市桂阳县为邻，南部与郴州市临武县、永州市蓝山县接壤，西部与永州市宁远县相接，北部与永州市新田县交界。县城距郴州市78公里，距广东韶关市310公里，距广西桂林市278公里。

嘉禾县先后被评为“江南铸都”、“中国铸造产业集群试点县”、“湖南省特色产业集群和特色产业聚集区”、“湖南省承接产业转移特色示范园区”、“湖南省铸造产业基地”。2010年以来，嘉禾作为装备制造业承接转移发展的前沿阵地，先后承接产业转移项目142个，总投资427亿元，为推动嘉禾传统铸造向机械制造向智能装备发展注入了澎湃活力。

嘉禾县坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入实施“创新引领、开放崛起”“产业主导、全面发展”战略，紧紧围绕“兴产业铸都，建田园嘉禾”目标，以“4+X”和政府工作“三个五”为抓手，全力打好“三大攻坚战”，扎实做好“六稳”工作，全县经济快速发展，各项交通基础设施全面进步。

郴州市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）	3,110.58	3,327.80	3502.08
居民人均可支配收入（元）	33,323.00	44,039.00	36,846.00
一般公共预算收入	285.00	193.67	201.91
政府性基金收入	120.40	135.96	124.92
其中：国有土地出让收入	105.20	121.48	95.03
政府性基金支出	205.20	239.74	245.12

注：数据来源为财政局

嘉禾县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）	156.92	173.05	182.2
居民人均可支配收入（元）	30,139.00	31,790.00	33,397.00
一般公共预算收入	14.76	14.82	15.48
政府性基金收入	10.77	10.02	6.94
其中：国有土地出让收入	10.36	9.30	6.23
政府性基金支出	19.31	18.35	12.96
其中：国有土地出让支出	10.06	7.68	6.26

注：数据来源于财政局

（二）项目基本情况

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目	项目总投10,789.89万元，建设地点位于湖南嘉禾国家森林公园。建设期：2026年3月至2028年8月（其中土建开工时间为2026年5月）。	建设旅游环保厕所16个，生态停车场19500平方米，新建游客服务中心3000平方米，游客服务点1800平方米(6处)，充电桩(120kw一机两枪)97根。通景道路提质改造9.7公里，景区游步道建设	1、《关于湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目可行性研究报告的批复》（嘉发改投资字〔2024〕100号）； 2、《嘉禾县住房和城乡建设局关于湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目初步设计的批复》（嘉建初审字〔2024〕59号）；

		27.8公里，配套建设给排水、智慧景区系统、旅游专用标识牌、护栏、安防监控系统、解说教育系统、应急救援设施、游客信息服务等基础设施。	3、《关于嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目初步设计概算的批复》（嘉发改〔2024〕62号）； 4、建设用地规划许可证，规字第2406012号； 5、建设工程规划许可证，建字第2406006号； 6、建筑工程施工许可证，编号431024202406130201。

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目已经通过湖南金州律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、加快旅游资源开发，促进旅游业发展。旅游经济是循环经济的典范。随着旅游业的快速发展，“回归自然、养生健身”已逐渐成为旅游者的最大的心理需求。从我国历年来旅游业发展情况来看，城市及旅游区配套设施建设与提升旅游区影响力和城市品味息息相关，并直接影响着旅游区的接待能力和外界对旅游区的美誉度，影响着旅游城市和风景名胜区的可持续发展。只有高度完善基础配套设施建设，才能为社会提供方便、快捷、贴心的旅游服务，使生态自然美景与人文景观有机衔接，使户外运动与休闲旅游完美结合，实现功能多元化，服务多样化，提高旅游区的美誉度和接待能力。

2、发挥旅游业经济带动作用，旅游业是产业关联度较大的

行业，游客在旅游过程中的吃、住、行、游、购、娱六大行为，可带动一大批与旅游相关的行业。现代旅游业经过半个世纪的营造，现已发展为世界第5大产业群，其就业覆盖面和乘数效应已雄踞各行业之首。旅游业的发展对交通、通讯、城市建设、商业、环保等行业的发展可起到巨大的促进和推动作用。此外，本项目建设完成后存续期内的整体收入预期17,251.30万元，上缴税收预期2,099.89万元。

（二）社会效益分析

1、有利于提高旅游区市场竞争力，促进经济的增长与繁荣

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目区基础设施建成后将极大地改善对外交通条件，使景区旅游环境得到很大的改善，极大地提高景区的吸引能力和客源市场竞争力，促进嘉禾县旅游的发展，进而带动建筑业、商业、交通运输业、农业等相关行业的发展，增强嘉禾县经济实力，使旅游业成为嘉禾县经济发展的主要产业和重点产业。也为投资者创造了良好的投资环境，创造了更多的就业机会。

2、有利于调整产业结构，优化资源配置

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目区的建设，将促进当地产业结构调整，培育经济新的增长点；所带来的经济、社会、环境效益及产生的联动作用、扶贫作用与就业作用是极其可观的。

3、有利于提高村民整体素质，促进民族文化的发展和进步

交通和通讯条件的改善，为原本闭塞，交通不便的村民，

提供了便利的交通和通讯条件，使村民能更多地接触到各种新鲜事物，有利于农民开阔视野、更新观念，从而促使农民整体素质的提高和民族文化的发展与进步

4、有利于规划区内文物保护和民俗文化的传承

旅游区内文物保护开发工程是本着保护文化遗产、促进旅游开发、带动镇域经济发展而进行的。它将历史文化、民俗民风、民间艺术有机地结合起来，形成可持续发展的，具有浓厚地域特色的朝阳产业。

随着旅游区旅游功能的逐步完善和成熟，文物和文化必将是旅游区不可或缺的一部分，加大文物保护宣传力度，增加民俗文化在旅游中所占份额，必将无形中影响着当地居民文物保护和文化传承意识的不断增强，刮起一股文化、文物保护风。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

截至目前，本项目取得已取得立项批复，批复文件为《关于湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目可行性研究报告的批复》（嘉发改投资字〔2024〕100号）；取得嘉禾县住房和城乡建设局关于湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目初步设计的批复》（嘉建初审字〔2024〕59号）和取得《关于嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目初步设计概算的批复》（嘉发改〔2024〕62号）；取得建设用地规划许可证，规字第2406012号；取得建设工程规划许可证，建字第2406006号；取得建筑工程施工许可证，编号43102420240613020l。项目

前期准备成熟，按计划开工。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资10,789.89万元，项目融资资金3,800.00万元，占总投资的35.22%，其中申请政府专项债券金额3,800.00万元，符合相关规定要求。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，可有效确保所需资金按时到位。2026年计划投资4,800.00万元，申请政府专项债券3,800.00万元（其中本次申请债券资金3,800.00万元），没有超出当年建设资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

在郴州市财政局、嘉禾县财政局的指导下，湖南嘉禾国家森林公园管理处对湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目，从项目实施政策依据及申报债券需求合理性、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性、资金平衡方案科学性及合理性等方面开展事前绩效评估，评估结论为，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

参考仍处于经营状态的其他市县同等类型项目存续时长，结合项目自身实际情况，保守估计本项目预计存续期36年，大于项目发债期限30年。

参照项目	成立期	截至目前存续时长
衡山风景区	1982 年	41 年
张家界国家森林公园	1982 年	41 年

（七）项目绩效目标

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目绩效目标如下表：

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目</td></tr>
<tr><td>主管部门及其编码</td><td colspan="5">湖南嘉禾国家森林公园管理处</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="5">资金总额：10,789.89</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：3,800.00</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、其他资金：6,989.89</td></tr>
<tr><td rowspan="4">项目实施进度计划</td><td colspan="2">项目实施内容</td><td>开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="2">1.完成项目前期准备工作</td><td>2026 年 3 月</td><td colspan="2">2026 年 4 月</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.完成现场准备和土建施工、设备安装和人员培训</td><td>2026 年 5 月</td><td colspan="2">2028 年 7 月</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.项目竣工验收和投入使用</td><td>2028 年 8 月</td><td colspan="2">2028 年 8 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">通过项目建设提质改造湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心，调整产业结构及优化资源配置，提高旅游区市场竞争力，促进经济的发展，加大对规划区内文物保护和民族文化的传承，促进民族文化的发展和进步。</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="7">产出指标</td><td rowspan="7">数量指标</td><td>旅游环保厕所</td><td>16 个</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>新建游客中心建筑面积</td><td>3000 ㎡</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>生态停车场建筑面积</td><td>19500 ㎡</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>游客服务点建筑面积</td><td>1800 ㎡</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>充电桩</td><td>97 根</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>通景道路提质改造</td><td>9.7 公里</td><td>计划标准</td></tr>
</table>

			景区游步道建设	27.8 公里	计划标准
		质量指标	旅游环保厕所验收合格率	100%	计划标准
			游客中心验收合格率	100%	计划标准
			生态停车场验收合格率	100%	计划标准
			游客服务点验收合格率	100%	计划标准
			充电桩验收合格率	100%	计划标准
			通景道路提质改造验收合格率	100%	计划标准
			景区游步道建设验收合格率	100%	计划标准
		时效指标	旅游环保厕所竣工及时率	100%	计划标准
			游客中心竣工及时率	100%	计划标准
			生态停车场竣工及时率	100%	计划标准
			游客服务点竣工及时率	100%	计划标准
			充电桩竣工及时率	100%	计划标准
			通景道路提质改造竣工及时率	100%	计划标准
			景区游步道建设竣工及时率	100%	计划标准
		成本指标	预算成本控制情况	≤10,789.89 万元	计划标准
	效益指标	经济效益指标	存续期内的整体收入	≥17,251.30 万元	计划标准
		社会效益指标	提供就业岗位	≥15 个	计划标准
		可持续影响指标	通过完善周边基础条件，在一定程度上提升项目周边区域土地的	有效带动	计划标准

			价值，带动区域经济与社会的全面发展		
		社会公众或服务对象满意度指标	社会公众满意度	≥95%	计划标准

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据：

1、项目投资估算依据

（1）估算依据

1） 国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2） 项目所需的配套设备，按其生产厂家报价资料进行估算；

3） 项目建筑工程费按郴州现行建筑造价扩大指标进行估算；

4） 项目安装费系按各单项工程安装工程费率进行计算。

（2）基础数据与参数选取

1）建筑工程

一般土建：根据郴州当地建筑工程单位造价，结合本项目具体情况按单位造价估算土建工程造价。

公用工程：根据项目具体情况和积累的资料，分别按工程量估算造价。

2） 设备安装工程

国内设备原价根据询价计算，设备费原价含设备运杂费，

设备安装费、基础费分别按设备原价的百分比计取。

3）其他费用

根据国家、湖南、郴州有关规定计取。

项目主要经济技术指标表

序号	名称	单位	数据	备注
I	**设计规模**			
一	旅游基础设施			
1	通景道路提质	km	9.7	
2	景区游步道	km	27.8	
3	垃圾环卫设施	项	1	
4	安防监控	项	1	
5	解说教育系统	项	1	
6	应急救援设施	项	1	
7	游客信息服务设施	项	1	
8	交通配套设施			
8.1	旅游交通引导标识系统	项	1	
二	公共服务设施工程			
1	旅游环保厕所	个	16	
2	生态停车场	㎡	19500	4处共650个，其中充电车位194个
3	游客服务中心	㎡	3000	
4	游客服务点	㎡	1800	
5	水电基础配套设施	项	1	
6	充电桩	根	97	120kW，一机两枪
7	智慧景区系统	项	1	
8	大牌立柱广告位	个	2	

2、概算汇总详细情况如下：

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目概算汇总表

序号	工程项目及费用名称	概算价值(万元)					单位	技术经济指标		备注
		建筑工程	装修工程	安装工程	其它费用	合计		数量	单位造价(元/m²)	
	工程费用概算价值	**7444.05**	**0.00**	**1411.91**	**0.00**	**8855.96**	**m²**	**163750.00**	**540.82**	
	投资比率（%）	**0.84**	**0.00%**	**15.94%**	**0.00%**	**100.00%**				
一	第一部分 工程费用	**7444.05**	**0.00**	**1411.91**	**0.00**	**8855.96**	**m²**	**163750.00**	**540.82**	
1	**旅游基础设施**	**5001.81**	**0.00**	**159.20**	**0.00**	**5161.01**	**m²**	**139450.00**	**370.10**	
1.1	通景道路提质	160.71				160.71	km	9.70	165683.50	
1.2	景区游步道	476.69				476.69	km	27.80	171469.90	
1.3	新建景区内部道路(应急防火道)	3708.40				3708.40	km	22.40	1655535.15	
1.4	提质改造景区内部道路(应急防火道)	325.03				325.03	km	4.95	656623.20	
1.5	改造尖峰岭观景平台	32.49				32.49	m²	500.00	649.73	
1.6	垃圾环卫设施	49.75				49.75	项	1.00	497500.00	
1.7	安防监控			99.50		99.50	项	1.00	995000.00	
1.8	解说教育系统			59.70		59.70	项	1.00	597000.00	
1.9	应急救援设施	79.60				79.60	项	1.00	796000.00	

1.10	游客信息服务设施	119.40				119.40	项	1.00	1194000.00	
1.11	旅游交通引导标识系统	49.75				49.75	项	1.00	497500.00	
2	**安装部分**	**2442.24**	**0.00**	**1252.71**	**0.00**	**3694.95**	**m^2**	**24300.00**	**1520.56**	
2.1	旅游环保厕所和休息亭	159.20				159.20	个	16.00	99500.00	
2.2	尖峰岭和加工厂生态停车场	687.84				687.84	m^2	19500.00	352.74	4处共650个，其中充电车位194个
2.3	游客服务中心	844.88				844.88	m^2	3000.00	2816.28	
2.4	游客服务点	481.67				481.67	m^2	1800.00	2675.93	
2.5	水电基础配套设施	179.10				179.10	项	1.00	1791000.00	
2.6	充电桩			1158.18		1158.18	根	97.00	119400.00	充电桩功率信息“120kW，一机两枪”
2.7	智慧景区系统			94.53		94.53	项	1.00	945300.00	
2.8	大牌立柱广告位	89.55				89.55	个	2.00	447750.00	
二	**第二部分工程建设其他费用**				**953.03**	**953.03**		**163750.00**	**58.20**	
1	**建设用地费**				**0.00**	**0.00**		163750.00		不计
1.1	土地征购及补偿费				0.00	0.00		163750.00		不计
1.2	租地费用				0.00	0.00		163750.00		不计

1.3	管线搬迁及补偿费				0.00	0.00		163750.00		不计
1.4	树木及绿化赔偿费				0.00	0.00		163750.00		不计
1.5	临时占地费				0.00	0.00		163750.00		不计
1.6	道路及市政设施损坏赔偿费				0.00	0.00		163750.00		不计
2	**建设管理费**				**374.63**	**374.63**	**m²**	**163750.00**	**22.88**	
2.1	建设单位管理费				128.56	128.56	m²	163750.00	7.85	财建(2016)504号
2.2	工程监理费				246.07	246.07	m²	163750.00	15.03	湘监协[2016]2号5折计
3	**建设项目前期工作咨询费**				**23.10**	**23.10**	**m²**	**163750.00**	**1.41**	
3.1	编制项目建议书				5.34	5.34	m²	163750.00	0.33	计价格[1999]1283号5折计
3.2	编制可行性研究报告				10.66	10.66	m²	163750.00	0.65	计价格[1999]1283号5折计
3.3	评估项目建议书				3.15	3.15	m²	163750.00	0.19	计价格[1999]1283号5折计

3.4	评估可行性研究报告费				3.94	3.94	m²	163750.00	0.24	计价格[1999]1283号5折计
4	**工程设计费**				**274.83**	**274.83**	**m²**	**163750.00**	**16.78**	
4.1	工程设计费				274.83	274.83	m²	163750.00	16.78	计价格(2002)10号文5折计
5	**工程勘察费**				**0.00**	**0.00**	**m²**	**163750.00**	**0.00**	
5.1	勘察费					0.00	m²	163750.00	0.00	不计
6	**招标代理费**				**29.98**	**29.98**	**m²**	**163750.00**	**1.83**	
6.1	招标代理费				29.98	29.98	m²	163750.00	1.83	湘招协[2015]6号文5折计
7	**环境影响咨询服务费**				**1.49**	**1.49**	**m²**	**163750.00**	**0.09**	
7.1	编制环境影响报告表				1.08	1.08	m²	163750.00	0.07	计价格〔2002〕125号5折计
7.2	评估环境影响报告表				0.42	0.42	m²	163750.00	0.03	计价格〔2002〕125号5折计
8	**造价咨询费**				**106.37**	**106.37**	**m²**	**163750.00**	**6.50**	
8.1	投资估算编制				5.51	5.51	m²	163750.00	0.34	湘建价协〔2016〕25号

8.2	投资估算审核				3.52	3.52	m²	163750.00	0.22	湘建价协〔2016〕25号
8.3	工程概算编制				11.68	11.68	m²	163750.00	0.71	湘建价协〔2016〕25号
8.4	工程概算审核				7.13	7.13	m²	163750.00	0.44	湘建价协〔2016〕25号
8.5	工程预算以及清单编制				32.18	32.18	m²	163750.00	1.97	湘建价协〔2016〕25号
8.6	工程结算编制				13.68	13.68	m²	163750.00	0.84	湘建价协〔2016〕25号
8.7	工程结算审核(含基本费和效率费)				32.66	32.66	m²	163750.00	1.99	湘建价协〔2016〕25号
9	**施工图审查费**				**4.15**	**4.15**	m²	**163750.00**	**0.25**	
9.1	房建施工图审查				4.15	4.15	m²	163750.00	0.25	湘发改价服〔2015〕861号
10	**水土保持费**				**1.50**	**1.50**	m²	163750.00	0.09	
10.1	水土保持和水利建设基金				1.50	1.50	m²	163750.00	0.09	湘发改价费规〔2021〕473号
11	**专项费用**				**70.85**	**70.85**	**m²**	**163750.00**	**4.33**	
11.1	场地准备费及临时设施费				35.42	35.42	m²	163750.00	2.16	费率为0.4%

11.2	工程保险费				26.57	26.57	m²	163750.00	1.62	费率为 0.3%
11.3	劳动安全卫生评审费				8.86	8.86	m²	163750.00	0.54	费率为 0.1%
11.4	城市基础设施配套费					0.00	m²	163750.00	0.00	不计
11.5	建设项目报建费					0.00	m²	163750.00	0.00	不计
12	**生产准备费及开办费**				**0.00**	**0.00**	**m²**	**163750.00**	**0.00**	
12.1	生产准备费及开办费				0.00	0.00	m²	163750.00	0.00	不计
12.2	办公及生活家具购置费					0.00	m²	163750.00	0.00	不计
13	**其他**				**66.14**	**66.14**	**m²**	**163750.00**	**4.04**	
13.1	工程质量检测费(含桩基检测)				17.71	17.71	m²	163750.00	1.08	工程费用的 0.2%
13.2	水土保持方案编制				25.00	25.00	m²	163750.00	1.53	湘价服〔2013〕134 号
13.3	渣土消纳费				12.73	12.73	m²	163750.00	0.78	暂按 11 元/m3 计取
13.4	建设工程交易服务费				1.60	1.60	m²	163750.00	0.10	湘发改价费〔2019〕366 号
13.5	环境影响评价服务费				9.10	9.10	m²	163750.00	0.56	计价格〔2002〕125 号
三	**第三部分 预备费**				**980.90**	**980.90**	m²	**163750.00**	**59.90**	

1	基本预备费				**980.90**	**980.90**	m^2	**163750.00**	**59.90**	**10%**计取
四	概算价值（一~三）	**7444.05**	**0.00**	**1411.91**	**1933.93**	**10789.89**	**m^2**	**163750.00**	**658.92**	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目总投资10,789.89万元，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年及以后
湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目	**10,789.89**	4,800.00	5,989.89

2026年度，湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务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	月份	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目	投资金额	/	/	/	50.00	50.00	150.00	150.00
	其中：专项债券金额	/	/	/	/	/	/	/
		7月	8月	9月	10月	11月	12	2026

							月	年合计
	投资金额	100.00	100.00	100.00	2,000.00	2,000.00	100.00	**4,800.00**
	其中：专项债券金额	/	/	/	1,900.00	1,900.00	/	**3,800.00**

（二）项目资金筹措方案

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目的资金来源主要为资本金和政府专项债券资金。项目总投资 10,789.89 万元，其中：用于项目支出的资本金 6,989.89 万元，占投资总额的 64.78%；拟申请发行政府专项债券资金 3,800.00 万元，本次申请发行专项债券 3,800.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券
		资本金/自有资金	已发行专项债金	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	其中：用作资本金金额	其他融资	

			额			债券金额			期限
湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目	10,789.89	6,989.89	0.00	3,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

根据湖南国调信息网公布的郴州市CPI指数（如下表所示），2019-2024年郴州市年平均CPI指数为101.28，每三年增长率为（1+1.28%）^3-1=3.89%。根据郴州市统计局，2019-2024年郴州市GDP年均增长率为6.08%。

CPI指数：

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	年均
全年数据	103.2	102.3	100.0	101.8	100.2	100.2	101.28

GDP增长率：

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	年均
增长率	7.8%	3.6%	8.8%	5.7%	5.0%	5.6%	6.08%

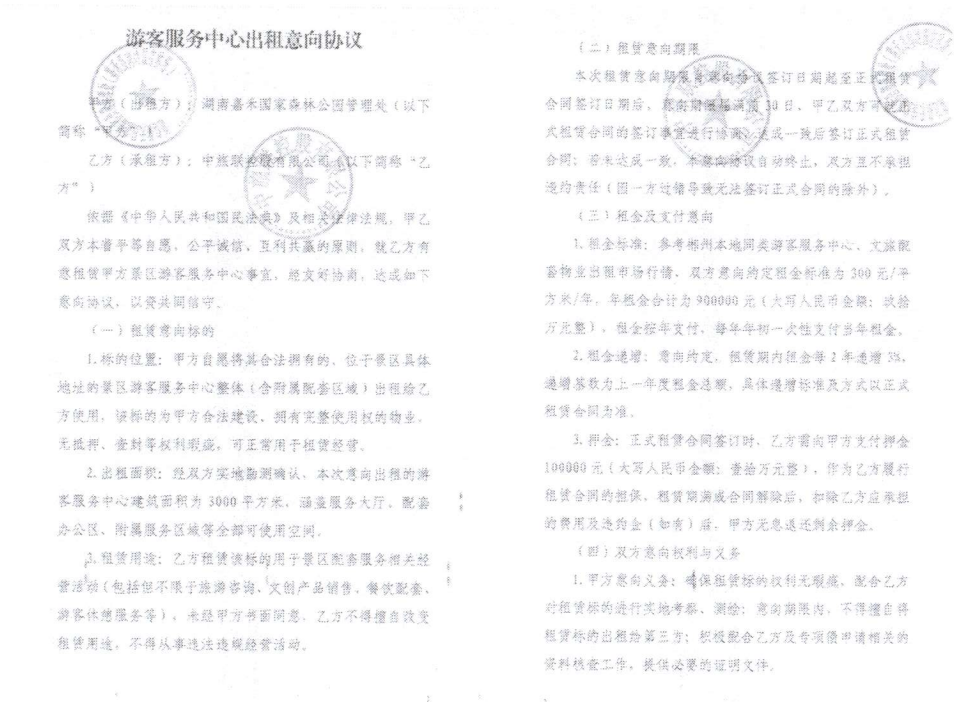
数据来源：http://www.hndc.gov.cn/dcsj/sjfb/czs/zxfb/

本项目收入来源主要来自于游客中心租赁收入、游客服务点出租收入、停车场经营收入、广告收入和充电桩服务收入。

1、游客中心租赁收入

本项目完工后，游客中心面积共计3000.00平方米。依据《游客服务中心出租意向协议》，游客中心承租方明确意向租赁面积为3000平方米，**即本项目建设完成后游客中心出租率可达100%，**为本项目的顺利实施奠定了坚实基础。基于谨慎性原则，运营期第一年出租率取75%，第二年取80%，第三年至运营期最后一年出租率取85%。

《游客服务中心出租意向协议》：



游客服务中心出租意向协议

甲方（出租方）：湖南嘉禾国家森林公园管理处（以下简称“甲方”）

乙方（承租方）：中旅联合股有限公司（以下简称“乙方”）

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、互利共赢的原则，就乙方有意租赁甲方景区游客服务中心事宜，经友好协商，达成如下意向协议，以资共同信守。

（一）租赁意向标的

1.标的位置：甲方自愿将其合法拥有的、位于景区具体地址的景区游客服务中心整体（含附属配套区域）出租给乙方使用，该标的为甲方合法建设、拥有完整使用权的物业，无抵押、查封等权利瑕疵，可正常用于租赁经营。

2.出租面积：经双方实地勘测确认，本次意向出租的游客服务中心建筑面积为3000平方米，涵盖服务大厅、配套办公区、附属服务区域等全部可使用空间。

3.租赁用途：乙方租赁该标的用于景区配套服务相关经营活动（包括但不限于旅游咨询、文创产品销售、餐饮配套、游客休憩服务等），未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁用途，不得从事违法违规经营活动。

（二）租赁意向期限

本次租赁意向期限自本协议签订日期起至正式租赁合同签订日期后，意向期满后满[illegible]30日，甲乙双方应就正式租赁合同的签订事宜进行协商；正式统一签订正式租赁合同；若未达成一致，本意向协议自动终止，双方互不承担违约责任（因一方过错导致无法签订正式合同的除外）。

（三）租金及支付意向

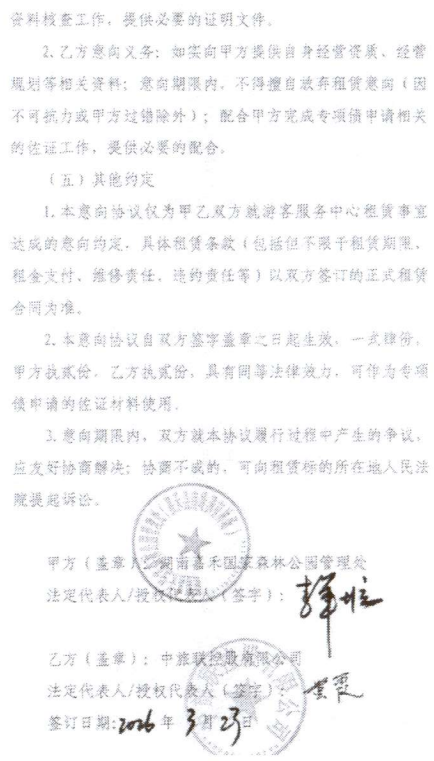
1.租金标准：参考郴州本地同类游客服务中心、文旅配套物业出租市场行情，双方意向约定租金标准为300元/平方米/年，年租金合计为900000元（大写人民币金额：玖拾万元整），租金按年支付，每年年初一次性支付当年租金。

2.租金递增：意向约定，租赁期内租金每2年递增5%，递增基数为上一年度租金总额，具体递增标准及方式以正式租赁合同为准。

3.押金：正式租赁合同签订时，乙方需向甲方支付押金100000元（大写人民币金额：壹拾万元整），作为乙方履行租赁合同的担保，租赁期满或合同解除后，扣除乙方应承担的费用及违约金（如有）后，甲方无息退还剩余押金。

（四）双方意向权利与义务

1.甲方意向义务：确保租赁标的权利无瑕疵，配合乙方对租赁标的进行实地考察、测绘；意向期限内，不得擅自将租赁标的出租给第三方；积极配合乙方及专项债申请相关的资料核查工作，提供必要的证明文件。



资料核查工作，提供必要的证明文件。

2.乙方意向义务：如实向甲方提供自身经营资质、经营规划等相关资料；意向期限内，不得擅自放弃租赁意向（因不可抗力或甲方过错除外）；配合甲方完成专项债申请相关的佐证工作，提供必要的配合。

（五）其他约定

1.本意向协议仅为甲乙双方就游客服务中心租赁事宜达成的意向约定，具体租赁条款（包括但不限于租赁期限、租金支付、维修责任、违约责任等）以双方签订的正式租赁合同为准。

2.本意向协议自双方签字盖章之日起生效，一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力，可作为专项债申请的佐证材料使用。

3.意向期限内，双方就本协议履行过程中产生的争议，应友好协商解决；协商不成的，可向租赁标的所在地人民法院提起诉讼。

甲方（盖章）：湖南嘉禾国家森林公园管理处

法定代表人/授权代表人（签字）：

乙方（盖章）：中旅联控股有限公司

法定代表人/授权代表人（签字）：

签订日期：2026年3月23日

依据上文协议约定，建成后租金标准为300元/平方米/年（折合25.00元/㎡/月）。

因嘉禾县当地公开市场暂未公开游客中心出租信息，参考郴州县域及周边其他景区游客服务中心租赁价格标准，价格区间为：13.38元/㎡/月~31.30元/㎡/月。

基于谨慎性原则，本项目游客服务中心租赁价格**按周边案例最低值的80%保守估计，折合租金约为10.70元/㎡/月，**价格每三年调整一次，上调幅度3%。

案例详情见下表：

序号	名称	收费标准（元/m²·月）	截图

<table>
<tr><td>1</td><td>汝城县热水镇游客服务中心</td><td>15.00</td><td>
汝城县热水镇游客服务中心
挂牌价 131,400 元/年 保证金 10,000元
租赁期限 12年
租赁面积 730.00㎡
装修押金 无
租金支付方式
在线竞买 产权详情
温馨：请在竞拍前缴纳保证金，满足报名 资质 条件
全景 视频 视频 地图 分享
竞买号截止时间：2025-12-22 17:00:00</td></tr>
<tr><td>2</td><td>永春路游客集散中心</td><td>13.38</td><td>首页 > 信息公开 > 成交信息 > 国有产权、债转股、股权类 > 成交公告 > 国有产权
永春路游客集散中心一楼部分及13-20层整体公开招租(郴公产告字〔2025〕第274号)成交信息公示
发布时间：2025-12-02 发布单位：郴州市公共资源交易中心 作者： 点击量：297
<table><tr><td>项目编号</td><td>202510311269001</td><td>项目名称</td><td>永春路游客集散中心一楼部分及13-20层整体公开招租（郴公产告字〔2025〕第274号）</td></tr><tr><td>标的名称</td><td>起拍价（元）</td><td>成交价（元）</td><td>买 受 人</td></tr><tr><td>永春路游客集散中心一楼部分及13-20层整体公开招租</td><td>1330932元/17年</td><td>13800000元/17年</td><td>郴州市宏鑫鑫商贸有限公司</td></tr><tr><td>成交日期</td><td colspan="3">2025年12月1日</td></tr></table>湖南信立隆拍卖有限公司
2025年12月2日
永春路游客集散中心一楼部分及13-20层整体公开招租(郴公产告字〔2025〕第274号)
发布日期：2025-10-31 发布单位：郴州市公共资源交易中心 作者： 点击量：505
<table><tr><td colspan="3">一、标的简况</td></tr><tr><td rowspan="7">标的信息</td><td>委托方名称（产权人）</td><td>郴州市百福新市运营有限公司</td></tr><tr><td>受托方名称（拍卖公司）</td><td>湖南信立隆拍卖有限公司</td></tr><tr><td>标的名称</td><td>永春路游客集散中心一楼部分及13-20层整体公开招租</td></tr><tr><td>标的简介</td><td>本次拍卖共1个标的，标的为：永春路游客集散中心一楼部分及13-20层整体公开招租，资产位于郴州市北湖区永春路游客集散中心一楼及部分为，游客集散中心一楼部分及13-20层，总建筑面积5200㎡，起始租金单价为10.38元/m2/月，以现状对外公开招租用于经营酒店业，租期为17年，给予23个月免租优惠政策（1年零11个月），初始年租金为人民币83.4912万元，租金每五年递增6%，即第六年租金在第五年租金基础上递增6%，第十一年租金在第十年租金基础上递增6%，以此类推，直至合同期满。17年租期总价：1330.9383万元。
详情请见《标的清单》。</td></tr><tr><td>起拍价</td><td>人民币：壹仟叁佰叁拾万零玖仟叁佰捌拾元整（小写：￥1330.9382万元）</td></tr><tr><td>标的地点</td><td>郴州市</td></tr><tr><td>标的踏勘时间</td><td>2025年11月2日至2025年11月30日
联系电话：刘总13762500650</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>3</td><td>灵峰街道竹博园景区游客中心</td><td>31.30</td><td>项目名称：安吉县灵峰街道竹博园景区原游客中心南面一、二层三年租赁权；
租金挂牌价：113.30 万元/年；
租金挂牌价备注：成交价为年租金；
租金支付要求：采用先付款后使用的原则，租金 每年 支付一次，具体以租赁合同约定为准；
出 租 面 积：总建筑面积约 3016.42 平方米，其中 1 层建筑面积约 1350.85 平方米，1-2 层建筑面积约 1665.57平方米；</td></tr>
</table>

2、游客服务点出租收入

本项目完工后，游客服务点面积共计 1800.00 平方米，均可用于出租。参考嘉禾县本地景区及邻近县域景区内同类型场

地租赁价格标准，参考价格区间为 81.26 元/㎡/月~100.00 元/㎡/月，基于谨慎性原则，本项目场地出租价格按 32.00 元/㎡/月计取，价格每三年调整一次，上调幅度 3%。

编号	类型	位置	出租价格（元/㎡·月）
1	游客服务点	郴州嘉禾九老峰景区	100.00
			
2	游客服务点	莽山国家森林公园	81.26
郴州莽山旅游开发有限责任公司 **莽山国家森林公园商铺招租公告** 莽山国家森林公园计划对猴王寨、将军寨、天台山商铺，面向社会具有行业资质和实力的法人实体进行公开招租经营，按照公开、公平、公正的原则，现将有关情况公告如下： 一、基本情况 猴王寨、将军寨、天台山商铺分别位于莽山国家 4A 旅游景区内（目前正在创建国家 5A 级旅游景区），景区商铺均按照 5A 创建标准进行了重新改造，装修风格大气，周边环境优美、场地开阔、设施齐全，适合开展旅游文创产品、土特产、快速消费食品、旅游配套产品销售、水果销售、旅游商品租赁等经营使用等经营活动。具体情况为： 1、猴王寨景区商铺 1 个（面积 104 ㎡，摊点 1 处）投标起价为 205000 元/年； 2、将军寨景区商铺 5 个（总面积 323.03 ㎡，摊点 2 处），投标起价为 315000 元/年； 3、天台山景区商铺 1 个（总面积 135.14 ㎡，摊点 2 处），投标起价为 210000 元/年。 二、招租流程 报名时间：2023 年 8 月 16 日—8 月 22 日 踏勘时间：2023 年 8 月 23 日、24 日 竞标时间：2023 年 8 月 29 日 报名地点：郴州莽山旅游开发有限责任公司（办公室） 咨询电话：18075539291 刘文涛 13786585866 戚 军 具体事宜请来电或现场咨询。 三、招租方式 商铺招租采用统一报名、公开竞标、综合评标的方式，与中标方签订正规租赁合同，一次性签订 5 年，租金缴纳方式为每年按月交纳，付款方式至少押三付一。中标方自主经营，自负盈亏。中标者必须依法依规开展经营活动，自行办理工商、税务、质安、卫生、消防、环保等经营期内相关手续，并承担相应费用。水、电、卫生等费用按莽山林管局相关管理制度进行结算，由中标方在经营期内自行承担，不纳入竞价。中标方必须承诺在 2023 年 9 月 15 日前对外营业。 四、本招租公告条文解释权归属郴州莽山旅游开发有限责任公司（莽山国家森林公园）。 郴州莽山旅游开发有限责任公司 2023 年 8 月 16 日			
3	游客服务点	宁远县九嶷山景区	52.08

NO.1 项目基本概况

项目名称：宁远县九嶷山景区舜帝陵明德广场商铺招租项目
委托代理编号：HNJK-NY-202200802
商铺具体地址：宁远县九嶷山景区舜帝陵明德广场
租赁年限：2年，自签订租赁合同之日起计算。

NO.2 项目内容与数量

序号	项目名称	商铺数量（间）	商铺面积（平方米）	公开招租底价（元/年/间）
/	宁远县九嶷山景区舜帝陵明德广场商铺招租项目	10 间商铺（1-10 号）	约 16 平方米/间	10000 元/年/间

（详见附件）

参考《中国商业地产研究院 2024 年度报告》相关数据，“三、四线城市商铺整体空置率为 15%”，即出租率可达到 85%。考虑项目实际情况，基于谨慎性原则，本项目游客服务点运营期第 1 年出租率为 70%，第 2 年为 75%，第 3 年及之后按 80%考虑。

不同地区商铺表现对比

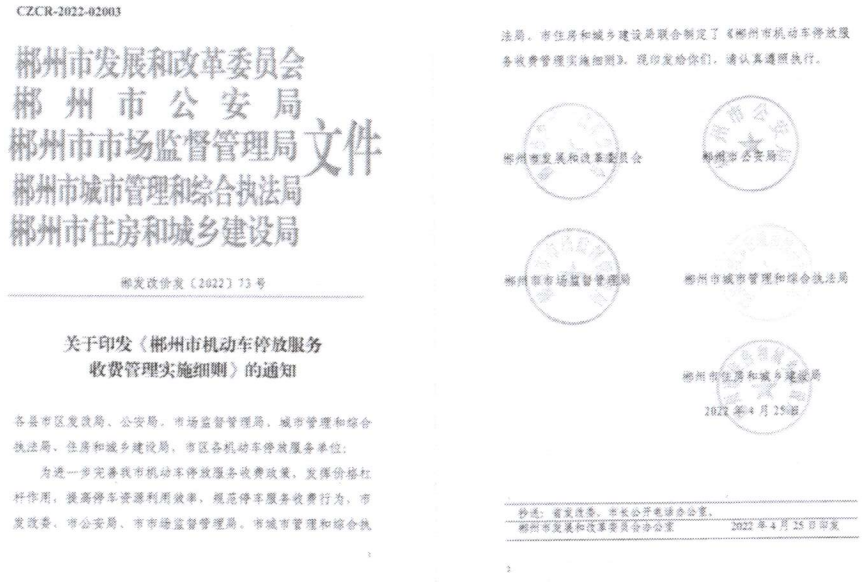
城市类型	空置率	平均租金收益率	主要问题
一线城市核心商圈	25%	2.5%	成本过高，竞争激烈
一线城市次商圈	22%	3.2%	人流不稳定
二线城市商圈	18%	4.1%	消费力有限
三四线城市	15%	5.8%	市场容量小

数据来源：中国商业地产研究院2024年度报告

来源：https://mp.weixin.qq.com/s/YGPddrPpmj_2za432gdxUQ

3、停车位收入

项目建成后可用于运营的停车位650个，其中普通停车位456个、充电停车位194个。（充电桩停车位主要收取充电服务费，暂不考虑重复收费）根据郴州市发展和改革委员会关于印发《郴州市机动车停放服务收费管理实施细则》的通知（郴发改价发〔2022〕73号）文件的规定，停车费收费标准如下：



CZCR-2022-02003

郴州市发展和改革委员会
郴州市公安局
郴州市市场监督管理局
郴州市城市管理和综合执法局
郴州市住房和城乡建设局 文件

郴发改价发〔2022〕73号

关于印发《郴州市机动车停放服务收费管理实施细则》的通知

各县市区发改局、公安局、市场监督管理局、城市管理和综合执法局、住房和城乡建设局，市区各机动车停放服务单位：

为进一步完善我市机动车停放服务收费政策，发挥价格杠杆作用，提高停车资源利用效率，规范停车服务收费行为，市发改委、市公安局、市市场监督管理局、市城市管理和综合执法局、市住房和城乡建设局联合制定了《郴州市机动车停放服务收费管理实施细则》，现印发给你们，请认真遵照执行。

郴州市发展和改革委员会　郴州市公安局
郴州市市场监督管理局　郴州市城市管理和综合执法局
郴州市住房和城乡建设局
2022年4月25日

抄送：省发改委、市长公开电话办公室。
郴州市发展和改革委员会办公室　2022年4月25日印发

4、车站、码头、公交枢纽站、利用公共资源建设的旅游景点配套停车场机动车停放服务最高收费标准

单位：元/辆

场地＼方式	每小时
车站、码头、公交枢纽站配套停车场	5
旅游景点配套停车场	3

备注：

1、车站、码头、公交枢纽站30分钟以内（含30分钟）免费，旅游景点配套停车场60分钟以内（含60分钟）免费；

2、高铁站停车场按每车每天收费最高不得超过50元，其他车站、码头、公交枢纽站配套停车场每车每天收费最高不得超过30元；

3、利用公共资源建设的旅游景点配套停车场，每车每天收费最高不得超过20元；

4、上述收费标准是指小型车辆停放服务收费，其他车辆停放按照实际占用车位数计收。

本项目停车位采取计时收费方式，根据湖南嘉禾国家森林

公园管理处提供的《景区停车位相关说明材料》中对景区不同停车时长停车数的比重以及对应周转次数的统计，计算得出各停车时长对应的日收费收入，加权平均得出每个车位的日均停车费为 21.49 元。基于谨慎性原则，本项目停车位综合**按 18.00 元/个/天**计取，一年按 345 天。考虑通货膨胀及物价上涨因素，每 3 年收入上涨 3%。

停车时长①		收费②（元）	停车位比例③	周转次数④	日收费收入（元）
1	0-1h	0	1%	1	0
2	1-2h	3	1%	2	0.06
3	2-3h	6	12%	3	2.16
4	3-4h	9	25%	3	6.75
5	4-5h	12	36%	2	8.64
6	5-6h	15	22%	1	3.3
7	6-7h	18	1%	1	0.18
8	7h 以上	20	2%	1	0.4
小计			100%		**21.49**

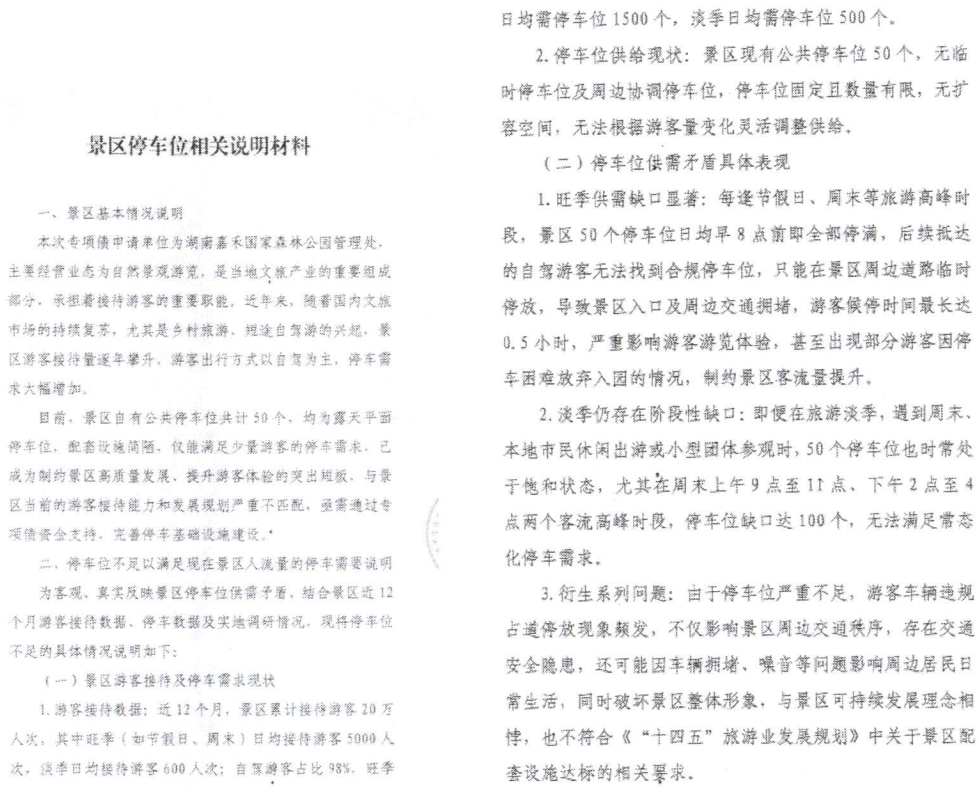
*各时长停车位数量=总车位数 **456** 个×各时长停车位比例③

*车位日均停车费=**Σ**（各时长停车位数量×各时长停车位收费②×周转次数④）=**21.49** 元/个/天

营业时段（8:00-18:00）		比例	周转次数
收费时长			
1	0-1h	1%	1
2	1-2h	1%	2
3	2-3h	12%	3
4	3-4h	25%	3
5	4-5h	36%	2
6	5-6h	22%	1
7	6-7h	1%	1
8	7h以上	2%	1
小计		1	

根据《景区停车位相关说明材料》及嘉禾县相关报道，区

域停车位存在较大缺口，同时结合本项目实际情况，淡旺季停车需求数量**均大于**本项目新建停车位数量，且景区游客人流量大，停车位通常供不应求。故基于谨慎性原则，保守估计本项目运营期车位利用率第 1 年按 70%计，第 2 年按 80%计，第 3 年及之后按 85%考虑。



景区停车位相关说明材料

一、景区基本情况说明

本次专项债申请单位为湖南嘉禾国家森林公园管理处，主要经营业态为自然景观游览，是当地文旅产业的重要组成部分，承担着接待游客的重要职能。近年来，随着国内文旅市场的持续复苏，尤其是乡村旅游、短途自驾游的兴起，景区游客接待量逐年攀升，游客出行方式以自驾为主，停车需求大幅增加。

目前，景区自有公共停车位共计 50 个，均为露天平面停车位，配套设施简陋，仅能满足少量游客的停车需求，已成为制约景区高质量发展、提升游客体验的突出短板，与景区当前的游客接待能力和发展规划严重不匹配，亟需通过专项债资金支持，完善停车基础设施建设。

二、停车位不足以满足现在景区人流量的停车需要说明

为客观、真实反映景区停车位供需矛盾，结合景区近 12 个月游客接待数据、停车数据及实地调研情况，现将停车位不足的具体情况说明如下：

（一）景区游客接待及停车需求现状

1. 游客接待数据：近 12 个月，景区累计接待游客 20 万人次，其中旺季（如节假日、周末）日均接待游客 5000 人次，淡季日均接待游客 600 人次；自驾游客占比 98%，旺季日均需停车位 1500 个，淡季日均需停车位 500 个。

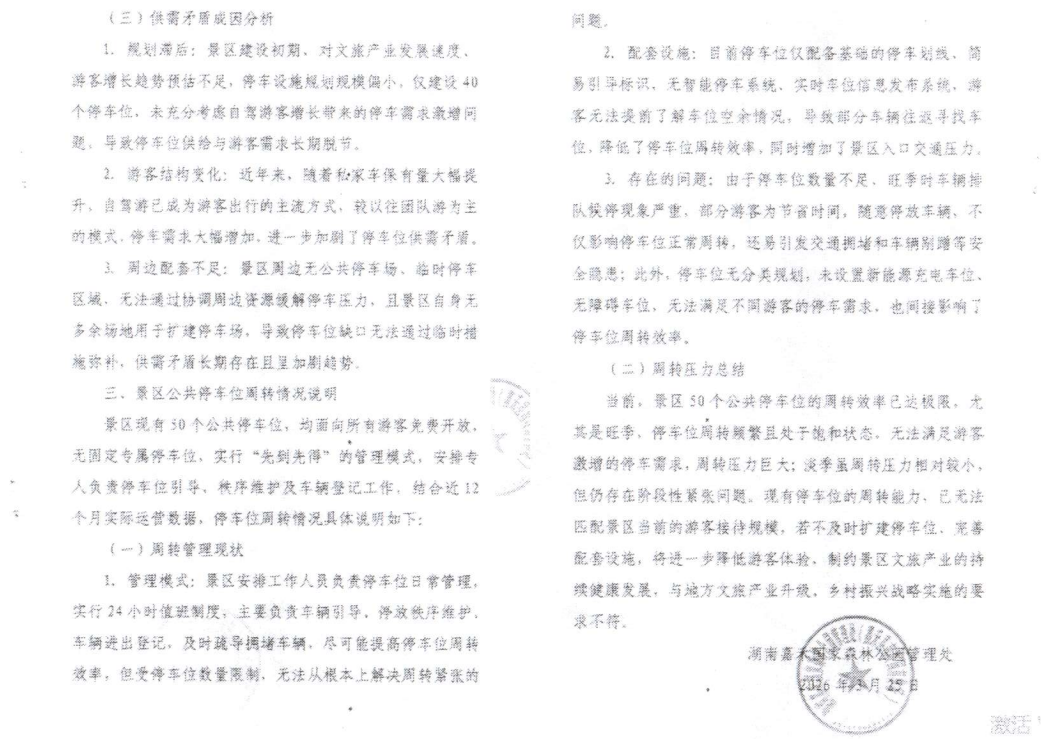
2. 停车位供给现状：景区现有公共停车位 50 个，无临时停车位及周边协调停车位，停车位固定且数量有限，无扩容空间，无法根据游客量变化灵活调整供给。

（二）停车位供需矛盾具体表现

1. 旺季供需缺口显著：每逢节假日、周末等旅游高峰时段，景区 50 个停车位日均早 8 点前即全部停满，后续抵达的自驾游客无法找到合规停车位，只能在景区周边道路临时停放，导致景区入口及周边交通拥堵，游客候停时间最长达 0.5 小时，严重影响游客游览体验，甚至出现部分游客因停车困难放弃入园的情况，制约景区客流量提升。

2. 淡季仍存在阶段性缺口：即便在旅游淡季，遇到周末、本地市民休闲出游或小型团体参观时，50 个停车位也时常处于饱和状态，尤其在周末上午 9 点至 11 点、下午 2 点至 4 点两个客流高峰时段，停车位缺口达 100 个，无法满足常态化停车需求。

3. 衍生系列问题：由于停车位严重不足，游客车辆违规占道停放现象频发，不仅影响景区周边交通秩序，存在交通安全隐患，还可能因车辆拥堵、噪音等问题影响周边居民日常生活，同时破坏景区整体形象，与景区可持续发展理念相悖，也不符合《“十四五”旅游业发展规划》中关于景区配套设施达标的相关要求。



（三）供需矛盾成因分析

1. 规划滞后：景区建设初期，对文旅产业发展速度、游客增长趋势预估不足，停车设施规划规模偏小，仅建设 40 个停车位，未充分考虑自驾游客增长带来的停车需求激增问题，导致停车位供给与游客需求长期脱节。

2. 游客结构变化：近年来，随着私家车保有量大幅提升，自驾游已成为游客出行的主流方式，较以往团队游为主的模式，停车需求大幅增加，进一步加剧了停车位供需矛盾。

3. 周边配套不足：景区周边无公共停车场、临时停车区域，无法通过协调周边资源缓解停车压力，且景区自身无多余场地用于扩建停车场，导致停车位缺口无法通过临时措施弥补，供需矛盾长期存在且呈加剧趋势。

三、景区公共停车位周转情况说明

景区现有 50 个公共停车位，均面向所有游客免费开放，无固定专属停车位，实行“先到先得”的管理模式，安排专人负责停车位引导、秩序维护及车辆登记工作。结合近 12 个月实际运营数据，停车位周转情况具体说明如下：

（一）周转管理现状

1. 管理模式：景区安排工作人员负责停车位日常管理，实行 24 小时值班制度，主要负责车辆引导、停放秩序维护、车辆进出登记，及时疏导拥堵车辆，尽可能提高停车位周转效率，但受停车位数量限制，无法从根本上解决周转紧张的问题。

2. 配套设施：目前停车位仅配备基础的停车划线、简易引导标识，无智能停车系统、实时车位信息发布系统，游客无法提前了解车位空余情况，导致部分车辆往返寻找车位，降低了停车位周转效率，同时增加了景区入口交通压力。

3. 存在的问题：由于停车位数量不足，旺季时车辆排队候停现象严重，部分游客为节省时间，随意停放车辆，不仅影响停车位正常周转，还易引发交通拥堵和车辆刮蹭等安全隐患；此外，停车位无分类规划，未设置新能源充电车位、无障碍车位，无法满足不同游客的停车需求，也间接影响了停车位周转效率。

（二）周转压力总结

当前，景区 50 个公共停车位的周转效率已达极限，尤其是旺季，停车位周转频繁且处于饱和状态，无法满足游客激增的停车需求，周转压力巨大；淡季虽周转压力相对较小，但仍存在阶段性紧张问题。现有停车位的周转能力，已无法匹配景区当前的游客接待规模，若不及时扩建停车位、完善配套设施，将进一步降低游客体验，制约景区文旅产业的持续健康发展，与地方文旅产业升级、乡村振兴战略实施的要求不符。

湖南嘉禾国家森林公园管理处

2026 年 1 月 25 日

请解决嘉禾县停车难问题 已办理

郴州市嘉禾县　网友2021121815411242　2021-12-30 10:04:37　打印留言　建言献策　交通运输

随着人民生活水平的提高，汽车保有量的飞速增长，城区停车资源严重失衡，县城各地方由“停车难”导致的“停车乱”现象随处可见，望有关部若门多开放封闭停车场，像隔壁县蓝山每个政府单位及事业单位门口都有公共停车标志，公共洗手间等，这点解决了交通问题又方便人民大众，希望可以借鉴下。

（来源：https://people.rednet.cn/front/messages/detail?id=4159204

4、广告收入

本项目建成后可提供 2 个大牌立柱广告位用于出租，目前公开市场无嘉禾县大牌立柱广告招租信息，本项目参考项目嘉禾县周边县域大牌立柱广告位租赁价格，价格在 12.00 万元/个/年~16.00 万元/个/年。结合项目实际情况，根据谨慎性原则，本项目大牌立柱广告出租价格**按案例最低值的 80%取值**，价格为 9.60 万元/个/年，价格每 3 年调整一次，上调幅度 3%。

编号	位置	单价（万元/个/年）	截图

1	永兴县	16.00	版权声明：本网站所有照片均受版权保护，未经许可不得使用、转载、摘编，侵权必究。版权所有©中广融媒广告资源网。媒体信息 所在地区 湖南省>郴州市>永兴县 媒体地址 永兴大桥路北大桥桥头爱驾 区域属性 永兴县政府 媒体类型 单立柱 媒体形式 喷绘 可视距离 媒体规格 长20米 高6米 面积120平方 刊 例 价 16万元/年 人 流 量 6万人次/天 车 流 量 6万辆/天 有无照明 有照明 照明时间 18:00-22:00 来源：http://chenzhou.360ads.com/index.php/home/index/show.html?catid=6&id=177796
2	宜章县	13.00	版权声明：本网站所有照片均受版权保护，未经许可不得使用、转载、摘编，侵权必究。版权所有©中广融媒广告资源网。媒体信息 所在地区 湖南省>郴州市>宜章县 媒体地址 宜章县城107国道入城 区域属性 媒体类型 单立柱 媒体形式 三面翻 可视距离 媒体规格 长18米 高6米 面积108平方 刊 例 价 13万元/年 来源：http://chenzhou.360ads.com/index.php/home/index/show.html?catid=6&id=62298

3	宜章县	12.00	文明南路阳光财富大厦对面单立柱  版权声明：本网站所有照片均受版权保护，未经许可不得使用、转载、摘录，侵权必究。版权所有©中广融媒广告资源网。 媒体信息 所在地区：湖南省>郴州市>宜章县　媒体地址：文明南路阳光财富大厦对面 区域属性：　媒体类型：单立柱 媒体形式：三面翻　可视距离： 媒体规格：长18米　高6米　面积108平方　刊 例 价：12万元/年 来源：http://chenzhou.360ads.com/index.php/home/hwmt/lists.html?hwlx=64&zone=2182&p=2

根据2025年中国广告牌出租行业市场规模及投资前景预测分析报告，2024年全国广告牌平均出租率可达到82.7%。基于谨慎性原则，本项目运营期首年出租率70%、第二年出租率75%、第三年以后出租率为80%。

从2024年的市场表现来看，广告牌出租行业的整体运营效率显著提高，出租率维持在较高水平。2024年全国主要城市的广告牌平均出租率达到82.7%，较2023年提升了1.9个百分点。北京、上海等一线

来源：https://www.docin.com/p-4913436479.html

5、充电桩服务收入

根据湖南省发展和改革委员会发布的《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）：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。2020 年后，国家、湖南省、郴州市均未出台相关收费标准。

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。

本项目共设置充电桩 97 根（一机两枪），功率为 120kW。参考周边地区充电桩服务费价格，预计本项目充电桩充电服务费为 0.6 元/千瓦时，运营期内不考虑涨价。

序号	停车场名称	充电桩服务费（元/度）	备注	
1	湖南省郴州市嘉禾县开关站有序公共充电站	0.6	湖南省郴州市嘉禾县开关站有序公共充电站 维护中 开放时间：暂无开放时间 运营商：国家电网 嘉禾县屏南路4号开关站院内 空闲0/共0 空闲0/共2 充电价格 价格详情 07:00-11:00 1.5126 元/度 起（含服务费） 当前时段 11:00-14:00 1.5126 元/度 起（含服务费）	谷 00:00-07:00 1.5126 0.9126 0.6 当前时段 平 07:00-11:00 1.5126 0.9126 0.6 峰 11:00-14:00 1.5126 0.9126 0.6
2	嘉禾县房管局有序公共充电站	0.6	国家电网汽车充电站(湖南省郴州市嘉禾县房管局有序) 暂无营业时间 去补充 位于嘉禾县商圈 湖南省郴州市嘉禾县珠泉东路72号院内 电站信息 慢充 0 e充电 ¥1.42/度	充电价格详情 e充电 慢充 00:00-12:00 参考价¥1.42/度 电费：¥0.622/度 | 服务费：¥0.60/度 12:00-18:00 参考价¥1.42/度 当前计费时段 电费：¥0.622/度 | 服务费：¥0.60/度 充电费用由e充电为您垫付，请以充电站的实际费用为准，服务公示和须知>
3	蔚景云汽车充电站(小蜂充电嘉禾顺通新能	0.6		

	源充电站）		蔚景云汽车充电站(小蜂充电嘉禾顺通新能源充电站) 营业时间 驾车340.5公里 4小时13分 上传图片 充电地图 e站通入驻 电站信息 蔚景云 ¥1.50	充电价格详情 蔚景云 快充 00:00-07:00 参考价¥1.00 07:00-11:00 参考价¥1.50 11:00-14:00 参考价¥1.90 14:00-18:00 参考价¥1.50 当前计费时段

本项目充电桩类型为直流充电桩。根据《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》，直流公用桩平均桩数利用率为66.5%，平均时间利用率为13.1%。

表2-5 36座城市中心城区直流及交流公用桩整体服务效能指标对比

服务效能指标	直流公用桩	交流公用桩
平均时间利用率	13.1%	6.7%
平均桩数利用率	66.5%	28.3%
平均周转率	4.1	0.6
平均充电时长（分钟）	46.9	158.5

根据目前电动汽车推广普及速度，依照谨慎性原则，运营期内平均桩数利用率第一年按34%，年增长率保守按6%计，2032年及后续运营期间充电桩平均桩数利用率保持在58%不变。充电桩时间利用率在运营期内且为13%保持不变，全年计取345天。考虑到充电桩的使用年限，本项收入计算至2043年8月止。

运营期充电桩年度收入=充电桩数量×桩数利用率×充电桩时间利用率×一日时长24h×充电服务费×充电桩功率×天数

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目收入预测表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	游客中心租赁收入	**1,050.98**	9.63	30.82	32.74	33.72	33.72	33.72	34.73	34.73
2	游客服务点出租收入	**1,775.05**	16.13	51.84	55.30	56.96	56.96	56.96	58.67	58.67
3	停车场收入	**7,722.90**	66.08	226.54	240.70	247.92	247.92	247.92	255.36	255.36
4	广告收入	**492.85**	4.48	14.40	15.36	15.82	15.82	15.82	16.29	16.29
5	充电桩服务收入	**6,209.52**	85.20	300.70	345.81	390.91	436.02	436.02	436.02	436.02
	合计	**17,251.30**	**181.52**	**624.30**	**689.91**	**745.33**	**790.44**	**790.44**	**801.07**	**801.07**

续上表：

收入类型	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
游客中心租赁收入	34.73	35.77	35.77	35.77	36.84	36.84	36.84	37.95	37.95	37.95
游客服务点出租收入	58.67	60.43	60.43	60.43	62.24	62.24	62.24	64.11	64.11	64.11
停车场收入	255.36	263.02	263.02	263.02	270.91	270.91	270.91	279.04	279.04	279.04
广告收入	16.29	16.78	16.78	16.78	17.28	17.28	17.28	17.80	17.80	17.80

充电桩服务收入	436.02	436.02	436.02	436.02	436.02	436.02	436.02	290.68		
合计	**801.07**	**812.02**	**812.02**	**812.02**	**823.29**	**823.29**	**823.29**	**689.58**	**398.90**	**398.90**

续上表：

收入类型	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
游客中心租赁收入	39.09	39.09	39.09	40.26	40.26	40.26	41.47	41.47	41.47	42.71	35.59
游客服务点出租收入	66.03	66.03	66.03	68.01	68.01	68.01	70.05	70.05	70.05	72.15	60.13
停车场收入	287.41	287.41	287.41	296.03	296.03	296.03	304.91	304.91	304.91	314.06	261.72
广告收入	18.33	18.33	18.33	18.88	18.88	18.88	19.45	19.45	19.45	20.03	16.69
充电桩服务收入											
合计	**410.86**	**410.86**	**410.86**	**423.18**	**423.18**	**423.18**	**435.88**	**435.88**	**435.88**	**448.95**	**374.13**

（二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括：人工工资及福利费、管理费用及其他费用、修理费用、外购燃料及动力费及税金及附加。

1、人工工资及福利费

根据可研报告，本项目定员15人。根据《湖南省2024年统计年鉴》，嘉禾县从业人员平均工资为60,006.00元。考虑到本项目的定位、特色及区位因素，本项目员工的工资及福利费按人均6.40万/年计提。考虑通货膨胀及物价上涨因素，每三年上涨3%。

市县名称	Cities and Counties	在岗职工工资总额 (万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (10 000 yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	在岗职工年平均工资 (元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	在岗职工年平均工资发展速度（上年=1） The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1)
永兴县	Yongxing County	167489	154404	13085	64941	66551	50520	111.4
嘉禾县	Jiahe County	79929	79696		60006	60003		97.5
临武县	Linwu County	59765	54715	5051	60217	61086	52175	127.7

2、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》的文件要求，管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括培训费、工会经费、业务招待等相关费用，结合项目实际情况，本项目的管理费用按运营收入的1.5%计取。

3、修理费用

参照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）修理费

的计提方法，结合项目实际情况，本项目修理费用按折旧费的3%估算。

4、外购燃料及动力费

（1）水费

本项目建筑用水费用由租户承担。根据嘉禾县嘉禾县城乡供水价格及终端水价执行标准，本项目水费按照非居民生活用水4.695元/吨计算。用水主要为绿化用水、道路广场洒水等，总年用水量约7.14万吨，费用按每三年上涨4%考虑。

嘉禾县城乡供水价格及终端水价执行标准

水价类别	行业	阶梯	水量基数	供水价格	终端水价		
					污水处理费	水资源费	终端价格
居民生活用水	居民生活用水、部队生活用水、机关企事业单位的集体宿舍生活用水、学校教学和学生生活用水、医疗机构和幼儿园生活用水、托育机构用水、养老院和福利院以及残疾人托养机构等社会福利场所生活用水、宗教场所生活用水、社区组织工作用房和居民公益性服务设施用水等，其他有政策规定的从其政策规定。	第一阶梯	22立方米/户/月（含）以下	2.25	1.00	0.12	3.37
		第二阶梯	22立方米/户/月（不含）—32立方米/户/月（含）	3.375	1.00	0.12	4.495
		第三阶梯	33立方米/户/月（不含）以上	6.75	1.00	0.12	7.87
非居民用水	工业、经营服务用水和行政事业单位用水、市政用水（环卫、绿化）、生态用水、消防用水、游泳池用水等。	超定额累进加价		3.375	1.2	0.12	4.695
特种用水	洗车、洗浴、以自来水为原料的纯净水生产用水等。			9.00	1.2	0.12	10.32

（2）电费

本项目的建筑照明费用由租户承担，充电桩电费自动上缴国家电网。根据湖南省电网销售电价表规定的一般工商业及其他用电按0.6803元/kwh计算。年用电量约49.49万kwh，耗电主要为环境照明等。费用按每三年上涨4%考虑。

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				

5、税金及附加

（1）增值税：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）及相关文件规定，游客中心租赁收入、游客服务点出租收入、停车位收入及广告位收入的税率按9%计取和充电桩收入的税率按13%计取。

（2）城市维护建设税：取增值税的5%。

（3）教育费附加：取增值税的3%。

（4）地方教育费附加：取增值税的2%。

（5）房产税：按游客中心租赁收入和游客服务点出租收入的12%计取。

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目经营成本测算表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	人工工资及福利费	**3,091.68**	32.00	96.00	96.00	98.88	98.88	98.88	101.85	101.85
2	管理费用	**258.77**	2.72	9.36	10.35	11.18	11.86	11.86	12.02	12.02
3	修理费用	**236.88**	2.80	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41
4	外购燃料及动力费	**2,163.97**	22.40	67.19	67.19	69.21	69.21	69.21	71.29	71.29
5	税金及附加	**2,099.89**	22.37	76.55	84.71	91.64	97.35	97.35	98.62	98.62
	小计	**7,851.19**	**82.29**	**257.51**	**266.66**	**279.32**	**285.71**	**285.71**	**292.19**	**292.19**

续上表：

成本类型	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
人工工资及福利费	101.85	104.91	104.91	104.91	108.06	108.06	108.06	111.30	111.30	111.30
管理费用	12.02	12.18	12.18	12.18	12.35	12.35	12.35	10.34	5.98	5.98
修理费用	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41
外购燃料及动力费	71.29	73.43	73.43	73.43	75.63	75.63	75.63	77.90	77.90	77.90
税金及附加	98.62	99.92	99.92	99.92	101.26	101.26	101.26	84.26	47.48	47.48

小计	**292.19**	**298.85**	**298.85**	**298.85**	**305.71**	**305.71**	**305.71**	**292.21**	**251.07**	**251.07**

续上表：

成本类型	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
人工工资及福利费	114.64	114.64	114.64	118.08	118.08	118.08	121.62	121.62	121.62	125.27	104.39
管理费用	6.16	6.16	6.16	6.35	6.35	6.35	6.54	6.54	6.54	6.73	5.61
修理费用	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	7.01
外购燃料及动力费	80.24	80.24	80.24	82.65	82.65	82.65	85.13	85.13	85.13	87.68	73.07
税金及附加	48.89	48.89	48.89	50.36	50.36	50.36	51.87	51.87	51.87	53.42	44.52
小计	**258.34**	**258.34**	**258.34**	**265.85**	**265.85**	**265.85**	**273.57**	**273.57**	**273.57**	**281.51**	**234.60**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目预期总收入17,251.30万元，预期运营成本7,851.19万元，项目净收益9,400.11万元。

（二）项目融资还本付息情况

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目拟申请政府专项债券3,800.00万元，本次拟发行专项债券3,800.00万元。根据2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，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。

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目还本付息情况如下表所示：

湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年还本付息	当年还本付息合计
湖南嘉禾国家	2026年10月	-	3,800.00	-	3,800.00		
	2027年4月	3,800.00			3,800.00	48.45	48.45

森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目还本付息情况表	**2027 年 10 月**	3,800.00			3,800.00	48.45	48.45
	2028 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2029 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2030 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2031 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2032 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2033 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2034 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2035 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2036 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2037 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2038 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2039 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2040 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2041 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2042 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2043 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2044 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2045 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
	2046 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90

2047 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
2048 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
2049 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
2050 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
2051 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
2052 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
2053 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
2054 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
2055 年	3,800.00			3,800.00	96.90	96.90
2056 年 **4** 月	3,800.00			3,800.00	48.45	48.45
2056 年 **10** 月	3,800.00		3,800.00		48.45	3,848.45
合计	-	**3,800.00**	**3,800.00**	-	**2,907.00**	**6,707.00**

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为游客中心租赁收入、游客服务点出租收入、停车场收入、广告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 9,400.11 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金	项目预计	项目预计	项目相关收益

	平衡的相关收益	融资本金	融资本息	对融资成本覆盖倍数
湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目	9,400.11	3,800.00	6,707.00	1.40

项目融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析表

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	1.40	1.66
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.52	1.40	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%，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

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资拟只付息

不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流量表

单位：万元

阶段	项目	合计	建设期			运营期					
序号			**2026** 年	**2027** 年	**2028** 年 **1-8** 月	**2028** 年 **9-12** 月	**2029** 年	**2030** 年	**2031** 年	**2032** 年	**2033** 年
一	**现金流入**	**28,041.19**	4,800.00	4,000.00	1,989.89	181.52	624.30	689.91	745.33	790.44	790.44
1	资本金流入	**6,989.89**	1,000.00	4,000.00	1,989.89						
2	融资资金流入	**3,800.00**	3,800.00								
3	运营期现金流入	**17,251.30**				181.52	624.30	689.91	745.33	790.44	790.44
二	**现金流出**	**25,202.73**	4,800.00	4,000.00	1,989.89	130.74	354.41	363.56	376.22	382.61	382.61
1	建设期资金流出	**10,644.54**	4,751.55	3,951.55	1,941.44						
2	运营期资金流出	**7,851.19**				82.29	257.51	266.66	279.32	285.71	285.71
3	融资还本付息	**6,707.00**	48.45	48.45	48.45	48.45	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90
4	债券发行费用	**0.00**									
三	**现金净流量**	**2,838.46**				50.78	269.89	326.35	369.11	407.83	407.83
四	**期末累计现金结存**	**124,118.32**				50.78	320.67	647.02	1,016.13	1,423.96	1,831.79
五	**项目净收益**	**9,400.11**									

续上表：

阶段	项目	运营期										
序号		**2034** 年	**2035** 年	**2036** 年	**2037** 年	**2038** 年	**2039** 年	**2040** 年	**2041** 年	**2042** 年	**2043** 年	**2044** 年
一	**现金流入**	801.07	801.07	801.07	812.02	812.02	812.02	823.29	823.29	823.29	689.58	398.90
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	801.07	801.07	801.07	812.02	812.02	812.02	823.29	823.29	823.29	689.58	398.90
二	**现金流出**	389.09	389.09	389.09	395.75	395.75	395.75	402.61	402.61	402.61	389.11	347.97
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	292.19	292.19	292.19	298.85	298.85	298.85	305.71	305.71	305.71	292.21	251.07
3	融资还本付息	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90
4	债券发行费用											
三	**现金净流量**	411.98	411.98	411.98	416.27	416.27	416.27	420.68	420.68	420.68	300.47	50.93
四	**期末累计现金结存**	2,243.77	2,655.75	3,067.73	3,484.00	3,900.27	4,316.54	4,737.22	5,157.90	5,578.58	5,879.05	5,929.98
五	**项目净收益**											

续上表：

阶段	项目	运营期											
序号		**2045年**	**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**	398.90	410.86	410.86	410.86	423.18	423.18	423.18	435.88	435.88	435.88	448.95	374.13
1	资本金流入												
2	融资资金流入												
3	运营期现金流入	398.90	410.86	410.86	410.86	423.18	423.18	423.18	435.88	435.88	435.88	448.95	374.13
二	**现金流出**	347.97	355.24	355.24	355.24	362.75	362.75	362.75	370.47	370.47	370.47	378.41	4,131.50
1	建设期资金流出												
2	运营期资金流出	251.07	258.34	258.34	258.34	265.85	265.85	265.85	273.57	273.57	273.57	281.51	234.60
3	融资还本付息	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90	96.90	3,896.90
4	债券发行费用												
三	**现金净流量**	50.93	55.62	55.62	55.62	60.43	60.43	60.43	65.41	65.41	65.41	70.54	-3,757.37
四	**期末累计现金结存**	5,980.91	6,036.53	6,092.15	6,147.77	6,208.20	6,268.63	6,329.06	6,394.47	6,459.88	6,525.29	6,595.83	2,838.46

五	项目净收益												

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、偿债计划可行性

本项目社会效益显著，得到了当地政府与居民的支持与拥护，相关组织群体也从各方面合法合规地配合本项目的建设。项目完工后，预期收入能充分满足本项目的偿债计划要求。

2、偿债风险点分析

（1）与项目建设或运营有关的风险。

1）项目建设风险

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2）项目运营风险

如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（2）影响融资平衡结果的风险。

1）利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2）流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

3、项目风险管理措施

1）《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经湖南省人民政府批准，湖南省先后印发了《中共湖南省委湖南省人民政府关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发〔2018〕5号）、《湖南省政府性债务风险应急预案》（湘政办发〔2018〕25号），建立湖南省人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2）加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3）在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

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、相关部门职责

本项目主管部门是湖南嘉禾国家森林公园管理处，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嘉禾国家森林公园管理处，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嘉禾国家森林公园管理处，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。

（本页无正文，为《湖南嘉禾国家森林公园游客服务中心及配套服务设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

嘉禾县财政局

湖南嘉禾国家森林公园管理处

2026 年 10 月 15 日

2026年湖南省政府专项债券
永兴县城市供水管网提质改造工程
预期收益与融资平衡方案

永兴县城市供水管网提质改造工程拟发行2026年湖南省政府专项债券5,800.00万元，具体信息如下：

项目名称：	永兴县城市供水管网提质改造工程
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	16,034.75万元
本次发行金额：	5,800.00万元
专项债券总需求：	5,800.00万元
其中：用作资本金金额	0.00万元
本次发行期限：	15年
主管部门：	永兴县住房和城乡建设局
项目申请单位：	永兴县住房和城乡建设局
资产持有单位：	永兴县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

永兴县地处湖南省东南部、郴州地区北陲。县境北接耒阳市，南连苏仙区，东北、东南、西南依次与安仁、资兴、桂阳三县毗邻。县境距首都北京铁路里程1860公里，距省会长沙280公里，距郴州市40公里，距南粤广州445公里。京广铁路、京珠高速公路、G107、S212纵横境内，耒水上游的便江四季通航。

永兴县矿产资源较丰富，旅游业发达。通过地质队普查、勘探，共发现矿产22种，总资源储量为33780.69万吨，人均占有矿产资源54485吨，地均占有矿产资源17.07万吨/海平方公里。此外，县内旅游资源丰富，全县共有国家等级旅游区(点)5家，其中，4A级及以上旅游区(点)1家。

永兴县历史悠久，文化遗产丰富，大力投入教育项目和科技项目，被列为湖南省标准化学校建设试点县。近年来，全县共取得国内领先水平科技成果14项，获市科技进步奖19项，获市首届专利奖1项，获专利授权510多件，成为首批湖南省科技成果转化示范县。

郴州市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）	3,110.58	3,327.80	3502.08
居民人均可支配收入（元）	33,323.00	44,039.00	36,846.00
一般公共预算收入	285.00	193.67	201.91
政府性基金收入	120.40	135.96	124.92
其中：国有土地出让收入	105.20	121.48	95.03
政府性基金支出	205.20	239.74	245.12

注：数据来源为财政局

永兴县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）	398.13	434.30	460.70
居民人均可支配收入（元）	34,492.00	36,424.00	38,166.00
一般公共预算收入	20.14	20.68	21.52
政府性基金收入	8.78	7.73	7.17
其中：国有土地出让收入	6.87	6.02	6.42
政府性基金支出	16.22	17.62	16.81
其中：国有土地出让支出	5.89	6.00	6.23

注：数据来源为财政局

（二）项目基本情况

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
永兴县城市供水管网提质改造工程	项目总投资为16,034.75万元，项目建设地点位于永兴县便江街道，建设期为2026年7月至2028年9月（土建开工时间：2026年10月）。	项目主要对永兴县供水管网提质改造工程及城南水厂提质扩容，建设内容包括:1.改造老旧供水管网，改造DN200-DN1000供水管网10千米，改造供水支管263千米及配套阀门井、排气井、水表井等附设施工程。2.对城南水厂进行提质扩容，工艺升级、设备更新等，设计供水规模为5.0x10^{4}m^3/d。包括混凝沉淀工艺优化、过滤系统改造，消毒系统升级、清水池清淤及防腐处理，更换取水设备、供水设备、辅助设备及厂区配套工程等。3.搭建智慧水务综合管理平台，包括供水调度系统、漏损分析系统、水质监测系统	1.《永兴县发展和改革局关于永兴县城市供水管网提质改造工程可行性研究报告的批复》（永发改复〔2024〕Z64号）； 2.《永兴县自然资源局关于永兴县城市供水管网提质改造工程不涉及新增用地的情况说明》； 3.《关于永兴县城市供水管网提质改造工程初步设计及概算的批复》（永建初审〔2024〕36F号）。

		等；同步配套增设智能水表、智能闸阀、压力传感器、水质传感器及智慧消防栓更新改造等工程。	

永兴县城市供水管网提质改造工程已经通过湖南金州律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

（1）投资回报：通过项目的实施将有效提高供水设施的运营效率，降低漏水率，减少能源损耗，从而带来可观的投资回报

（2）成本节约：通过管网优化和设施升级，可以降低供水过程中的能源消耗和维修成本，实现成本节约。

（3）增加营收：改善供水质量将吸引更多用户，增加水费收入为项目运营方带来更高的经济效益。

（4）促进相关产业发展：项目不仅涉及管网建设和维修，还带动相关产业如管材制造、水泵制造等行业的发展。

此外，本项目建设完成后总收入预期 24,346.24 万元，上缴税收预期 2,211.20 万元，可为当地政府提供可观的税收收入。

（二）社会效益分析

1、改善供水质量:通过管网改造可以有效减少水质污染风险，提高供水质量，保障居民健康。

2、提升城市形象:完善的供水管网设施将提升城市形象，增强城市吸引力，促进城市发展。

3、促进水资源可持续利用：通过优化管网布局和加强管理，可以降低水资源浪费，提高水资源利用效率,实现水资源的可持续利用。

4、促进社会公平：项目实施后将使供水服务更加公平确保城乡居民都能享受到安全、稳定的供水服务。

5、提高应急处理能力：优化后的供水管网将在应对自然灾害等紧急情况时表现出更强的应对能力，保障居民基本生活需求。

6、项目的建设将有助于提高永兴县的服务水平和服务质量，对于提升永兴县的知名度和美誉度以及提高区域竞争力和影响力影响深远。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

截至目前，本项目已完成可行性研究报告的批复，批复文件为《永兴县发展和改革局关于永兴县城市供水管网提质改造工程可行性研究报告的批复》（永发改复〔2024〕Z64号）；已完成初步设计及概算的批复，批复文件为《关于永兴县城市供水管网提质改造工程初步设计及概算的批复》（永建初审〔2024〕36F号）；已取得《永兴县自然资源局关于永兴县城市供水管网提质改造工程不涉及新增用地的情况说明》。项目前期准备进行中，按计划开工。

（四）债券资金需求合理性分析

已对本项目的投资及使用计划进行资金需求分析，本项目总投资16,034.75万元，项目融资资金5,800.00万元，占总投资

的36.17%，其中申请政府专项债券金额5,800.00万元，符合相关规定要求。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，可有效确保所需资金按时到位。2026年计划投资9,300.00万元，申请政府专项债券5,800.00万元（其中本次申请债券资金5,800.00万元），没有超出当年建设资金需求，专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

在郴州市财政局、永兴县财政局的指导下，永兴县住房和城乡建设局对永兴县城市供水管网提质改造工程，从项目实施政策依据及申报债券需求合理性、项目建设涉及领域方向合规性和前期手续完备性、资金平衡方案科学性及合理性等方面开展事前绩效评估，评估结论为，项目融资规模与项目收益平衡较好，相关审批手续完备、前期工作充分、具备开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

参考仍处于经营状态的其他市县同等类型项目存续时长，结合项目自身实际情况，保守估计本项目预计存续期33年，大于项目发债时间15年。

地区	参照项目	成立期	截至目前存续时长
株洲	株洲第一自来水厂	1954年	72年
郴州	郴州市北湖区华塘自来水厂	1990年	36年

（七）项目绩效目标

永兴县城市供水管网提质改造工程绩效目标如下表:

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">永兴县城市供水管网提质改造工程</td></tr>
<tr><td>主管部门及其编码</td><td colspan="5">永兴县住房和城乡建设局</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="5">资金总额：16,034.75</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：5,800.00</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、其他资金：10,234.75</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.完成项目前期报批等工作内容</td><td colspan="2">2026 年 7 月</td><td colspan="2">2026 年 9 月</td></tr>
<tr><td>2.完成项目建设</td><td colspan="2">2026 年 10 月</td><td colspan="2">2028 年 8 月</td></tr>
<tr><td>3.完成项目的竣工验收</td><td colspan="2">2028 年 9 月</td><td colspan="2">2028 年 9 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">通过改造老旧供水管网、对城南水厂进行提质扩容，工艺升级、设备更新等，有效减少水质污染风险，提高供水质量，保障居民健康。</td></tr>
<tr><td rowspan="9">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="3">数量指标</td><td>新增供水规模</td><td>3.3 万 m^3/d</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>改造 DN200-DN1000 供水管网</td><td>10 千米</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>改造供水支管</td><td>263 千米</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td rowspan="2">质量指标</td><td>改造 DN200-DN1000 供水管网验收合格率</td><td>100%</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>改造供水支管验收合格率</td><td>100%</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td rowspan="2">时效指标</td><td>改造 DN200-DN1000 供水管网竣工及时率</td><td>100%</td><td>计划标准</td></tr>
<tr><td>改造供水支管竣工及时</td><td>100%</td><td>计划标准</td></tr>
</table>

			率		
		成本指标	预算成本控制情况	≤16,034.75 万元	计划标准
	效益指标	经济效益指标	存续期内的整体收入	≥24,346.24 万元	计划标准
		社会效益指标	提高供水质量	有效提高	计划标准
		可持续影响指标	改善项目所在地居民的生活环境，提高居民生活质量	长期有效	计划标准
		社会公众或服务对象满意度指标	社会公众满意度	≥95%	计划标准

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据:

1、项目投资估算依据

（1）国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）中华人民共和国住房和城乡建设部建标[2007]164 号文印发的《市政工程投资估算编制办法》；

（3）《湘建价[2020]56 号文关于印发 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》及有关工程计费程序的通知为依据，并参照郴州市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

（4）建筑、安装工程按湖南省建筑工程计价定额、全国统一安装工程预算定额、湖南省建设工程专用定额并参考近期类似工程同期当地市场价格水平。

（5）国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料;

（6）湘建价[2019]47 号、湘建价[2019]61 号文件;

（7）郴州市2024年第六期材料预算价格;

（8）郴州市现行材料信息价格，其他材料通过厂家询价或报价确定。

2、总概算详细情况如下:

永兴县城市供水管网提质改造工程概算投资表

单位：万元

序号	工程名称	概算价值（万元）			技术经济指标			备注
		工程费用	其他费用	合计	单位	数量	指标(元/单位)	
一	第一部份工程费用	13598.84		13598.84				
1	工程费用	13598.84		13598.84				
1.1	**改造老旧供水管网及供水支管**	**7187.18**		**7187.18**	**m**	**273000.00**	**263.27**	**其中包含改造 dn200-dn1000 供水管网 10km，供水支管 263km 及配套阀门井、排气井、水表井等附属设施工程**
1.2	**城南水厂提质改造**	**6411.66**		**6411.66**	**m^3/d**	**50000.00**	**1282.33**	**（现有供水规模 1.7 万 m^3/d，新增供水规模 3.3 万 m^3/d）**
1.2.1	取水泵房	624.06		624.06	m^2	1012.00	**6166.65**	
1.2.2	絮凝池	670.79		670.79	m^2	1012.00	**6628.40**	
1.2.3	V 型滤池	531.12		531.12	m^2	1160.00	**4578.66**	
1.2.4	清水池	387.12		387.12	m^2	1399.00	**2767.14**	
1.2.5	维修车间	116.02		116.02	m^2	296.30	**3915.75**	
1.2.6.1	辅助用房土建	1312.18		1312.18	m^2	7289.86	**1800.00**	
1.2.6.2	辅助用房工艺	1147.56		1147.56	套	1.00	**11475597.44**	
1.2.7	污泥处理工艺	96.50		96.50	m^2	176.00	**5483.01**	含除臭设备

1.2.8	原水厂改造	210.96		210.96	项	1.00	**2109636.13**	
1.2.9	电气工程	413.65		413.65	㎡	2.00	**2068259.52**	含智慧水务工程
1.2.10	总图给排水工程	276.16		276.16	m	40000.00	**69.04**	
1.2.11	总图土方工程	69.68		69.68	㎡	12180.00	**57.21**	
1.2.12	绿化工程	76.48		76.48	㎡	3654.00	**209.30**	
1.2.13	总图新建沥青道路	312.88		312.88	㎡	6090.00	**513.76**	
1.2.14	总图道路白改黑	52.33		52.33	㎡	1827.00	**286.44**	
1.2.15	现在建筑立面更新	114.15		114.15	㎡	6000.00	**190.26**	
二	第二分部工程其他费用		978.21	978.21				1～10项
1	前期咨询费		38.53	38.53				湘价房【2000】95号文
2	建设单位管理费		271.98	271.98				财建价[2016]504号
3	工程建设监理费		203.98	203.98				发改价格[2007]670号
4	工程设计费		367.17	367.17				计价格[2002]10号
5	工程概算编制		17.68	17.68				湘建价协[2016]25号
6	工程概算审核费		10.88	10.88				湘建价协[2016]25号
7	工程结算审核费		54.40	54.40				湘建价协[2016]25号
8	工程质量检测费		13.60	13.60				湘质安协字〔2016〕19
三	第一、二部份费用		14577.05	14577.05				（一）+（二）项
四	预备费		1457.70	1457.70				
1	基本预备费		1457.70	1457.70				计取建安费10%
五	建设项目投资	**13598.84**	**2435.91**	**16034.75**				

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

永兴县城市供水管网提质改造工程总投资16,034.75万元，2026年投入金额9,300.00万元，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年及以后
永兴县城市供水管网提质改造工程	**16,034.75**	9,300.00	6,734.75

2026年度，永兴县城市供水管网提质改造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	月份	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
永兴县城市供水管网提质改造工程	投资金额	/	/	/	/	/	/	/
	其中：专项债券金额	/	/	/	/	/	/	/
		7月	**8月**	**9月**	**10月**	**11月**	**12月**	**2026年合计**
	投资金额	500.00	500.00	500.00	3,000.00	3,000.00	1,800.00	**9,300.00**
	其中：专项债券金额	/	/	/	2,500.00	2,500.00	800.00	**5,800.00**

（二）项目资金筹措方案

永兴县城市供水管网提质改造工程的资金来源主要为资本金和政府专项债券资金。项目总投资16,034.75万元，其中：用

于项目支出的资本金10,234.75万元，占投资总额的63.83%；拟申请发行政府专项债券资金5,800.00万元，本次申请发行专项债券5,800.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债金额	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	
永兴县城市供水管网提质改造工程	16,034.75	10,234.75	0.00	5,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

永兴县城市供水管网提质改造工程收益主要来源于新增供水收入。

1、新增供水收入

（1）供水量

1）用水需求量

本项目供水范围为永兴县城区，根据可研调研统计，本项目供水范围内用水量约为4.53万m^3/d，其中居民生活用水量占比较大。

9、供水规模的确定

表 4-1 供水规模计算表

项目	计算说明	用水量小计（m^3/d）	备注
居民生活用水量		32248	
公共建筑用水量		3224.8	
非居民用水		9674.4	
特种用水		180.59	
合计		45327.79	

2）供水规模

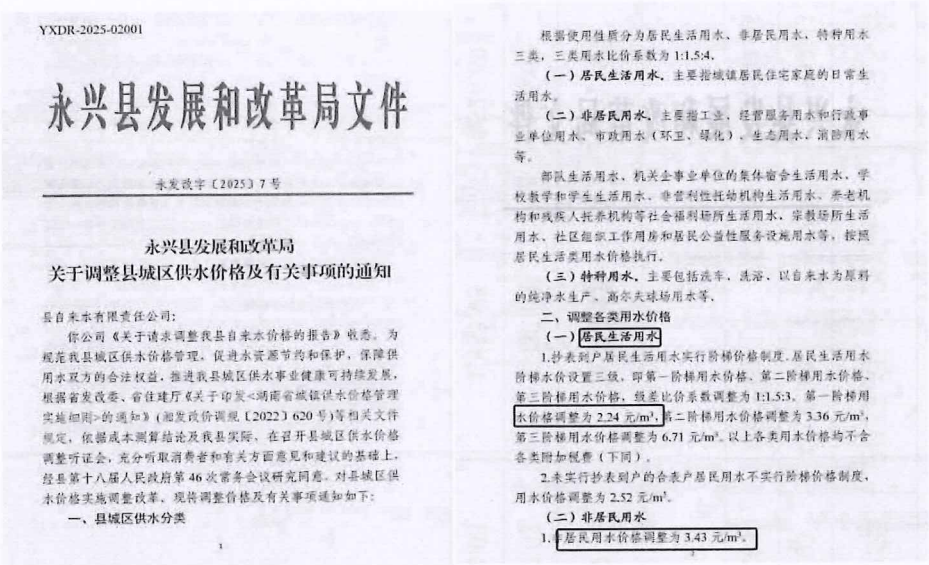
本项目现有供水规模为 1.7 万 m^3/d，项目建设完成可新增供水规模3.3 万 m^3/d,即项目建设完成后总供水规模为 5 万 m^3/d。

综上，本项目建设完成后总供水规模 5 万 m^3/d>本项目供水范围内实际需水量 4.53 万 m^3/d。因此，本项目建成后实际新增供水量应为 2.83 万 m^3/d(=实际需水量 4.53 万 m^3/d-现有供水规模 1.7 万 m^3/d），供水负荷率可达到 100%。

考虑设备维修期，本项目全年运营时间按 340 天计算，基于谨慎性原则，运营期供水负荷率第一年按 75%计算，第二年按 80%计算，第三年至运营期最后一年按 85%计算。

（2）供水单价

参考《永兴县发展和改革局关于调整县城区供水价格及有关事项的通知》（永发改字〔2025〕7 号），考虑到居民生活用水供水单价较低，非居民生活用水单价较高且本项目实际用水量中居民生活用水量占比较高，基于谨慎性原则，本项目供水基本水价取值统一按照居民生活用水供水单价 2.24 元/m^3计算，价格暂不考虑上涨。



YXDR-2025-02001

永兴县发展和改革局文件

永发改字〔2025〕7号

永兴县发展和改革局
关于调整县城区供水价格及有关事项的通知

县自来水有限责任公司：

你公司《关于请求调整我县自来水价格的报告》收悉。为规范我县城区供水价格管理，促进水资源节约和保护，保障供用水双方的合法权益，推进我县城区供水事业健康可持续发展，根据省发改委、省住建厅《关于印发<湖南省城镇供水价格管理实施细则>的通知》（湘发改价调规〔2022〕620号）等相关文件规定，依据成本测算结论及我县实际，在召开县城区供水价格调整听证会，充分听取消费者和有关方面意见和建议的基础上，经县第十八届人民政府第46次常务会议研究同意，对县城区供水价格实施调整改革，现将调整价格及有关事项通知如下：

一、县城区供水分类

根据使用性质分为居民生活用水、非居民用水、特种用水三类，三类用水比价系数为1:1.5:4。

（一）居民生活用水。主要指城镇居民住宅家庭的日常生活用水。

（二）非居民用水。主要指工业、经营服务用水和行政事业单位用水、市政用水（环卫、绿化）、生态用水、消防用水等。

部队生活用水，机关企事业单位的集体宿舍生活用水，学校教学和学生生活用水，非营利性托幼机构生活用水，养老机构和残疾人托养机构等社会福利场所生活用水，宗教场所生活用水，社区组织工作用房和居民公益性服务设施用水等，按照居民生活类用水价格执行。

（三）特种用水。主要包括洗车、洗浴、以自来水为原料的纯净水生产、高尔夫球场用水等。

二、调整各类用水价格

（一）居民生活用水

1.抄表到户居民生活用水实行阶梯价格制度。居民生活用水阶梯水价设置三级，即第一阶梯用水价格、第二阶梯用水价格、第三阶梯用水价格，级差比价系数调整为1:1.5:3。第一阶梯用水价格调整为2.24元/m³，第二阶梯用水价格调整为3.36元/m³，第三阶梯用水价格调整为6.71元/m³。以上各类用水价格均不含各类附加税费（下同）。

2.未实行抄表到户的合表户居民用水不实行阶梯价格制度，用水价格调整为2.52元/m³。

（二）非居民用水

1.非居民用水价格调整为3.43元/m³。

运营期年新增供水收入=供水单价2.24元/m^3×实际日新增供水量2.83万m^3/d×全年运营时间340天×年供水负荷率

永兴县城市供水管网提质改造工程收入预测表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	新增供水收入	**24,346.24**	942.96	1,724.26	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03
	合计	**24,346.24**	**942.96**	**1,724.26**	**1,832.03**	**1,832.03**	**1,832.03**	**1,832.03**	**1,832.03**	**1,832.03**

续上表

序号	收入类型	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	新增供水收入	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,526.69
	合计	**1,832.03**	**1,832.03**	**1,832.03**	**1,832.03**	**1,832.03**	**1,526.69**

（二）项目预期成本预测

本项目总成本费用包括：外购燃料及动力费、人工工资及福利费、修理费用、管理费用、药剂费、原水费、水质检测费、税金及附加。

1、外购燃料及动力费

根据可研数据，本项目运营期主要耗能品种为电，年用电量约为 284.72 万度，单价取 0.6803 元/度。费用每五年上涨 5%。

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				

2、人工工资及福利费

根据可研，本项目建成后计划增加维护人员 20 人，根据湖南省 2024 年统计年鉴，永兴县人均年工资为 64,941.00 元，结合岗位情况，本项目人均年工资按 7.00 万元/人计算。考虑物价上涨及通货膨胀因素，费用每 5 年按 5%增长。

市县名称	Cities and Counties	在岗职工工资总额 (万元) Total Wages of Staff and Workers on the Job (10 000 yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	在岗职工年平均工资 (元) Average Annual Wages of Staff and Workers on the Job (yuan)	内资单位 Domestic Invested Units	港澳台、外商投资单位 Units with Funds from Hongkong, Taiwan and Foreign	在岗职工年平均工资发展速度（上年=1） The Growth Rate of Average Annual Wages (preceding year=1)
北湖区	Beihu District	427961	411236	16725	73360	72994	83667	103.9
苏仙区	Suxian District	264708	229913	34795	66373	65081	76388	105.4
桂阳县	Guiyang County	230524	222439	8085	66485	65838	91152	102.2
宜章县	Yizhang County	128634	118988	9646	55021	56350	42624	104.1
永兴县	Yongxing County	167489	154404	13085	64941	66551	50520	111.4

3、修理费用

参考《建设项目经济评价方法参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，结合项目实际情况，本项目维修维护费按照固定资产折旧摊销费的 10%估算。

4、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》的文件要求，结合项目实际情况，本项目的管理及其他费用按运营收入的 3%计取。

5、药剂费

参考项目周边类似自来水公司药剂费单位成本，依照谨慎性原则，本项目药剂费按照单价 0.02 元/m^3、年新增供水规模 962.20 万 m^3 进行测算，考虑通货膨胀及物价上涨等因素，费用每五年上涨 5%。

同类型项目药剂费取值信息

项目名称	单价	来源
资兴市自来水厂	0.008 元/m^3	http://www.zixing.gov.cn/zwgk/zwdt/tzgg/content_2628003.html

项目名称	行次及关系	上报数	核增(减)数	核定数
年供水总量(m^3)	E1	16901271		
年售水总量(m^3)	E2	9344713		
核定产销差率（%）	E3	44.71		26
年免费水量	E4	664242		
核定管网漏损率（%）	E5=(E1×E3-E4)÷E1	40.78		22.07
核定年供水总量(m^3)	E6=E1×（1-E5÷100）			**13171160.49**
一、制水成本(元)	E7=E8+E10+…+E16	9865020.12		9865020.12
1、原水费	E8	673432.64		
其中：水资源费	E9	241288.64		
2、制水环节职工薪酬	E10	2314301.67		
3、原材料费	E11	138100		
4、动力费	E12	4700997.49		
5、外购成品水费	E13			
6、修理费	E14			
7、制水环节固定资产折旧	E15	2038188.32		
8、其他制水费用	E16			

桂阳县自来水公司	0.014 元/m^3	http://www.hngy.gov.cn/zwgk/zwdt/tzgg/content_3322483.html

城市供水定价成本核定表

项目名称	行次及关系	2018年上报数	2018年核定数	2019年上报数	2019年核定数	2020年上报数	2020年核定数	三年平均数
年供水总量（m^3）	E1	23127000	23127000	24680000	24680000	28092700	28092700	25299900
年售水总量（m^3）	E2	15309800	15309800	16137000	16137000	17170000	17170000	16205600
核定年供水总量（m^3）	E3=E1x（1-E6÷100）	17561601.27	17561601.27	18715125.87	18715125.87	21204862.46	21204862.46	19164538.25
设计的综合生产能力（m^3/日）	E4	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5
实际的综合生产能力（m^3/日）	E5	6.3	6.3	6.7	6.7	7.7	7.7	6.9
核定管网漏损率（%）	E6		24.06		24.17		24.52	24.25
一、制水成本（元）	E7=(E8+E10+…E16	20360306.04	19858427.09	19347550.09	18849434.58	22135370.06	21729326.64	20145729.43
1、原水费	E8	5438000	5438000	62055900	6205900	4758700	4758700	5467533.33
其中：水资源费	E9	60000	60000	69000	69000	0	0	43000
2、制水环节职工薪酬	E10	5700801.54	5700801.535	5278587.17	5278587.172	5864182.06	5864182.063	5614523.59
3、原材料	E11	223900	223900	325050	325050	543750	543750	364233.33
4、动力费	E12	5108908.56	5108908.56	3656650.65	3656650.65	7096005.07	7096005.07	5287188.09
5、外购成品水费	E13	0	0	0	0	0	0	0
6、修理费	E14	0	0	0	0	0	0	0
7、制水环节固定资产折	E15	3888695.94	3386816.99	3881362.27	3383246.76	3872732.93	3466689.5	3412251.08
8、其他制水费用	E6	0	0	0	0	0	0	0

6、原水费

参考项目周边自来水公司原水费单位成本，依照谨慎性原则，本项目原水费按照单价 0.20 元/m^3，年增收供水规模 962.20 万 m^3 进行计算，考虑通货膨胀及物价上涨等因素，费用每五年上涨 5%。

同类型项目原水费取值信息

<table>
<tr><th>项目名称</th><th>单价（元/m^3）</th><th>来源</th></tr>
<tr><td>嘉禾县自来水厂</td><td>0.16</td><td>http://www.hnjh.gov.cn/xxgkpt/565/567/3915/content_3705816.html</td></tr>
<tr><td colspan="3">
嘉禾县自来水有限责任公司成本核定表
<table>
<tr><th>项目名称</th><th>单位</th><th>2020年</th><th>2021年</th><th>2022年</th><th>三年平均数</th><th>定价成本核定数</th></tr>
<tr><td>一、年取水量</td><td>m^3</td><td>20458788.00</td><td>19551410.00</td><td>20100375.00</td><td>20037024.33</td><td>20037024.33</td></tr>
<tr><td>其中：城区年取水量</td><td>m^3</td><td>11248008.00</td><td>10685255.00</td><td>10357200.00</td><td>10763485.00</td><td>10763485.00</td></tr>
<tr><td>乡镇年取水量</td><td>m^3</td><td>9210780.00</td><td>8866155.00</td><td>9743675.00</td><td>9273539.33</td><td>9273539.33</td></tr>
<tr><td>1、自用水率（城区）</td><td>%</td><td>7.59%</td><td>7.72%</td><td>7.26%</td><td>7.53%</td><td>7.53%</td></tr>
<tr><td>2、自用水率（乡镇）</td><td>%</td><td>7.59%</td><td>7.72%</td><td>7.26%</td><td>7.53%</td><td>7.53%</td></tr>
<tr><td>3、管网漏损率（城区）</td><td>%</td><td>10.00%</td><td>10.00%</td><td>10.00%</td><td>10.00%</td><td>10.00%</td></tr>
<tr><td>4、管网漏损率（乡镇）</td><td>%</td><td>18.70%</td><td>18.96%</td><td>18.83%</td><td>18.83%</td><td>18.83%</td></tr>
<tr><td>二、核定供水量</td><td>m^3</td><td>16274699.21</td><td>15504215.41</td><td>15976729.98</td><td>15918877.46</td><td>15918877.46</td></tr>
<tr><td>1、核定城区供水量</td><td>m^3</td><td>9354761.05</td><td>8874007.54</td><td>8614328.07</td><td>8958065.71</td><td>8958065.71</td></tr>
<tr><td>2、核定乡镇供水量</td><td>m^3</td><td>6919938.16</td><td>6630207.87</td><td>7334401.91</td><td>6960811.75</td><td>6960811.75</td></tr>
<tr><td>三、供水成本</td><td>元</td><td>35258718.85</td><td>43099801.39</td><td>36435749.34</td><td>38264756.53</td><td>34919124.89</td></tr>
<tr><td>（一）固定资产折旧费</td><td>元</td><td>5998150.00</td><td>6162678.46</td><td>6288791.70</td><td>6149873.39</td><td>6288791.70</td></tr>
<tr><td>1.供水固定资产（元）</td><td>元</td><td>1758936.70</td><td>1732105.00</td><td>1779918.70</td><td>1756986.80</td><td>1779918.70</td></tr>
<tr><td>2.共用固定资产（元）</td><td></td><td>206486.91</td><td>241993.18</td><td>176309.01</td><td>208236.37</td><td>176309.01</td></tr>
<tr><td>3.在建工程</td><td>元</td><td>4052805.58</td><td>4166580.28</td><td>4298563.99</td><td>4172649.95</td><td>4298563.99</td></tr>
<tr><td>（二）无形资产摊销</td><td>元</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td></tr>
<tr><td>（三）运行维护费</td><td>元</td><td>29260568.85</td><td>36937122.93</td><td>30146957.64</td><td>32114883.14</td><td>28630333.12</td></tr>
<tr><td>1.原水费</td><td>元</td><td>3073415.00</td><td>3154358.57</td><td>3199610.00</td><td>3142461.19</td><td>3199610.00</td></tr>
<tr><td>2.外购成品水费</td><td></td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td></tr>
<tr><td>3.动力费</td><td>元</td><td>1056480.02</td><td>1137857.18</td><td>1230562.93</td><td>1141633.38</td><td>1141633.38</td></tr>
<tr><td>4.原材料费</td><td>元</td><td>1314000.00</td><td>1616800.00</td><td>1605830.00</td><td>1512210.00</td><td>1512210.00</td></tr>
<tr><td>(1)药剂材料消耗</td><td>元</td><td>1314000.00</td><td>1616800.00</td><td>1605830.00</td><td>1512210.00</td><td>1512210.00</td></tr>
<tr><td>(2)净化材料消耗</td><td>元</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td></tr>
<tr><td>(3)机物料消耗</td><td>元</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td></tr>
<tr><td>5.修理费</td><td>元</td><td>3516548.31</td><td>6407352.55</td><td>6432689.16</td><td>5452196.67</td><td>5452196.67</td></tr>
<tr><td>6.人工费</td><td>元</td><td>18185475.10</td><td>21977044.95</td><td>15692513.62</td><td>18618344.56</td><td>15077323.22</td></tr>
<tr><td>(1)工资总额</td><td>元</td><td>11613705.55</td><td>13049732.04</td><td>7642507.07</td><td>10768648.22</td><td>7642507.07</td></tr>
<tr><td>(2)职工福利费</td><td>元</td><td>965796.69</td><td>1089387.98</td><td>1089387.98</td><td>1048191.55</td><td>1089387.98</td></tr>
<tr><td>(3)社会保险费</td><td>元</td><td>979171.07</td><td>2125756.13</td><td>1762115.93</td><td>1622347.71</td><td>1762115.93</td></tr>
<tr><td>(4)住房公积金</td><td>元</td><td>1576794.40</td><td>1656453.04</td><td>922987.51</td><td>1385411.65</td><td>922987.51</td></tr>
<tr><td>(5)工会经费</td><td>元</td><td>344946.85</td><td>330946.34</td><td>135641.14</td><td>237144.77</td><td>135641.14</td></tr>
<tr><td>(6)职工教育经费</td><td>元</td><td>11859.20</td><td>13428.05</td><td>17523.83</td><td>14270.69</td><td>17523.83</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>安化县城乡供水有限公司</td><td>0.11</td><td>http://www.anhua.gov.cn/16/17/22/content_1974910.html</td></tr>
</table>

安化县城乡供水有限公司乡镇集中式供水水价定价成本核定表

项目	行次及关系	2020 审核数	2021 审核数	2022 审核数
年取水量(m3)	1	1302880.80	1302265.00	1301573.40
自用水率	2	8.00 %	8.00%	8.00%
核定供水量	3=1*（100%-2）*（100%-5）	1078785.30	1078275.42	1077702.78
年售水总量(m3)	4	766254.91	832822.38	881906.54
管网漏损率(%)	5	10.00%	10.00%	10.00%
一、原水费(元)	6=7+8	141600.00	140000.00	146540.80
1、原水费	7	136000.00	136000.00	136000.00
2、水资源费	8	5600.00	4000.00	4000.00
二、外购成品水费（元）	9	0.00	0.00	0.00
其中：外购成品水量（m3）	10	0.00	0.00	0.00
三、动力费（元）	11	82258.98	102343.93	116660.85
其中：消耗动力电量（千瓦时）	12			
单位制水耗电量（千瓦时/m3）	13	0.00	0.00	0.00

7、水质检测费

参考项目周边类似自来水公司水质检测费单位成本（其他输配成本中包含水质检测费），依照谨慎性原则，本项目水质检测费按照单价 0.01 元/m^3、年增收供水规模 962.20 万 m^3 进行测算，考虑通货膨胀及物价上涨等因素，费用每五年上涨 5%。

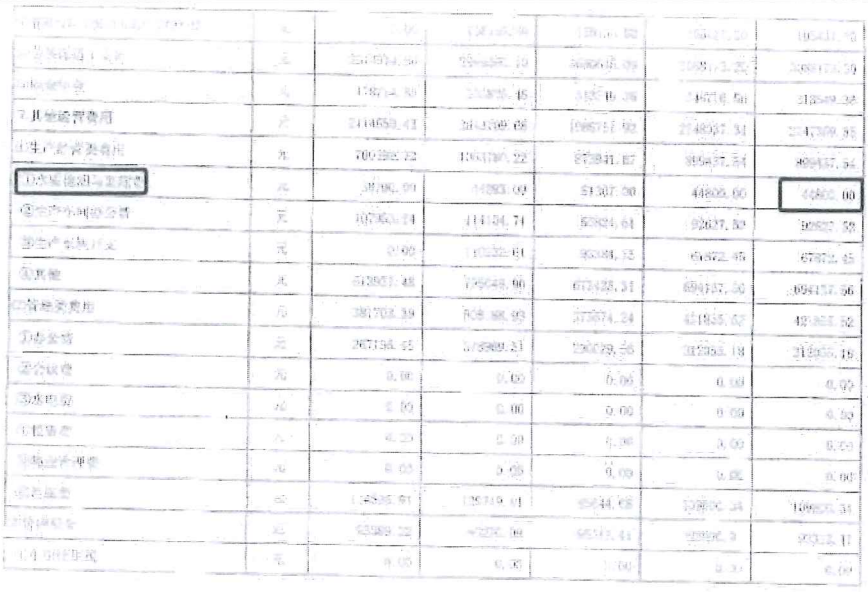
同类型项目水质检测费取值信息

项目名称	单价	来源
嘉禾县自来水厂	0.003 元/m^3	http://www.hnjh.gov.cn/xxgkpt/565/567/3915/content_3705816.html



嘉禾县自来水有限责任公司成本核定表

项目名称	单位	2020年	2021年	2022年	三年平均数	定价成本核定数
一、年取水量	m^3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
其中：城区年取水量	m^3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
乡镇年取水量	m^3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1、自用水率（城区）	%	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2、自用水率（乡镇）	%	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3、管网漏损率（城区）	%	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4、管网漏损率（乡镇）	%	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
二、核定售水量	m^3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1、核定城区售水量	m^3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2、核定乡镇售水量	m^3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
三、供水成本	元	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
（一）固定资产折旧费	元	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1.生产用固定资产（元）	元	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2.非生产用固定资产（元）		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



桂阳县自来水公司	0.004 元/m^3	http://www.hngy.gov.cn/zwgk/zwdt/tzgg/content_3322483.html

城市供水定价成本核定表

项目名称	行次及关系	2018年上报数	2018年核定数	2019年上报数	2019年核定数	2020年上报数	2020年核定数	三年平均数
年供水总里（m^3）	E1	23127000	23127000	24680000	24680000	28092700	28092700	25299900
年售水总里（m^3）	E2	15309800	15309800	16137000	16137000	17170000	17170000	16205600
核定年供水总里（m^3）	E3=E1x（1-E6÷100）	17561601.27	17561601.27	18715125.87	18715125.87	21204862.46	21204862.46	19164538.25
设计的综合生产能力（m^3/日）	E4	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	
实际的综合生产能力（m^3/日）	E5	6.3	6.3	6.7	6.7	7.7	7.7	
核定管网漏损率（%）	E6		24.06		24.17		24.52	24.25
一、制水成本（元）	E7=(E8+E10+…E16	20360306.04	19858427.09	19347550.09	18849434.58	22135370.06	21729326.64	20145729.43
1、原水费	E8	5438000	5438000	62055900	6205900	4758700	4758700	5467533.33
其中：水资源费	E9	60000	60000	69000	69000	0	0	43000
2、制水环节职工薪酬	E10	5700801.54	5700801.535	5278587.17	5278587.172	5864182.06	5864182.063	5614523.59
3、原材料	E11	223900	223900	325050	325050	543750	543750	364233.33
4、动力费	E12	5108908.56	5108908.56	3656650.65	3656650.65	7096005.07	7096005.07	5287168.09
5、外购成品水费	E13	0	0	0	0	0	0	
6、修理费	E14	0	0	0	0	0	0	
7、制水环节固定资产折	E15	3888695.94	3386816.99	3881362.27	3383246.76	3872732.93	3466689.5	3412251.08
8、其他制水费用	E6	0	0	0	0	0	0	
二、输配成本（元）	E17=e18+…e24）	3147787.6	3218500.66	2781110.77	3232722.23	3090511.55	3560060.85	3337094.58
1、输配环节职工薪酬	E18	0	0	0	0	0	0	
2、输配环节固定资产的	E19	1270666.25	1341379.31	890881.75	1342493.21	1114984.51	1584533.81	1422802.11
3、动力费	E20	0	0	0	0	0	0	
4、修理费	E21	1442524.72	1442524.72	1428352.41	1428352.41	1611107.71	1611107.7	1493994.94
5、机物料消耗	E22	2800	2800	4006.2	4006.2	16093	16093	7633.07
6、管网检测费	E23	61665.59	61665.59	94617.26	94617.26	123639.57	123639.57	93307.47
7、其他输配费用	E24	370131.04	370131.04	363253.15	363253.15	224686.77	224686.77	319356.99
三、期间费用（元）	E25=E26+E27+E28	12715953.78	12422663.48	12821713.73	12487698.98	12212473.13	11882861.56	12264408.01

8、税金及附加

（1）增值税：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），本项目增收供水收入增值税率按照 9%计取。

（2）城建税：按增值税的 5%计取。

（3）教育费附加：按增值税的 3%计取。

（4）地方教育费附加：按增值税的 2%计取。

永兴县城市供水管网提质改造工程成本预测表

单位：万元

序号	成本类型	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	外购燃料及动力费	**2,723.39**	112.99	193.70	193.70	193.70	193.70	203.39	203.39	203.39
2	人工工资及福利费	**1,968.35**	81.67	140.00	140.00	140.00	140.00	147.00	147.00	147.00
3	修理费用	**803.79**	34.95	59.91	59.91	59.91	59.91	59.91	59.91	59.91
4	管理费用	**730.38**	28.29	51.73	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96
5	药剂费	**270.50**	11.23	19.24	19.24	19.24	19.24	20.20	20.20	20.20
6	原水费	**2,705.60**	112.26	192.44	192.44	192.44	192.44	202.06	202.06	202.06
7	水质检测费	**135.26**	5.61	9.62	9.62	9.62	9.62	10.10	10.10	10.10
8	税金及附加	**2,211.20**	85.64	156.61	166.39	166.39	166.39	166.39	166.39	166.39
	合计	**11,548.47**	**472.64**	**823.25**	**836.26**	**836.26**	**836.26**	**864.01**	**864.01**	**864.01**

续上表

序号	成本类型	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	外购燃料及动力费	203.39	203.39	213.56	213.56	213.56	177.97
2	人工工资及福利费	147.00	147.00	154.35	154.35	154.35	128.63
3	修理费用	59.91	59.91	59.91	59.91	59.91	49.92
4	管理费用	54.96	54.96	54.96	54.96	54.96	45.80
5	药剂费	20.20	20.20	21.21	21.21	21.21	17.68
6	原水费	202.06	202.06	212.16	212.16	212.16	176.80
7	水质检测费	10.10	10.10	10.61	10.61	10.61	8.84
8	税金及附加	166.39	166.39	166.39	166.39	166.39	138.66
	合计	**864.01**	**864.01**	**893.15**	**893.15**	**893.15**	**744.30**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

永兴县城市供水管网提质改造工程预期总收入24,346.24万元，预期运营成本11,548.47万元，项目净收益12,797.77万元。

（二）项目融资还本付息情况

永兴县城市供水管网提质改造工程本次拟发行专项债券5,800.00万元。根据2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，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。

永兴县城市供水管网提质改造工程还本付息情况如下表所示：

永兴县城市供水管网提质改造工程还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	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
永兴县城市供水管网提质改造工程还本付息情况表	2026年10月	-	5,800.00	-	5,800.00		
	2027年4月	5,800.00			5,800.00	68.15	68.15
	2027年10月	5,800.00			5,800.00	68.15	68.15
	2028年	5,800.00			5,800.00	136.30	136.30
	2029年	5,800.00			5,800.00	136.30	136.30
	2030年	5,800.00			5,800.00	136.30	136.30
	2031年	5,800.00			5,800.00	136.30	136.30
	2032年	5,800.00			5,800.00	136.30	136.30
	2033年	5,800.00			5,800.00	136.30	136.30
	2034年	5,800.00			5,800.00	136.30	136.30
	2035年	5,800.00			5,800.00	136.30	136.30
	2036年	5,800.00			5,800.00	136.30	136.30
	2037年	5,800.00			5,800.00	136.30	136.30
	2038年	5,800.00			5,800.00	136.30	136.30
	2039年	5,800.00			5,800.00	136.30	136.30

项目	年份	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
	2040 年	5,800.00			5,800.00	136.30	136.30
	2041 年 4 月	5,800.00			5,800.00	68.15	68.15
	2041 年 10 月	5,800.00		5,800.00		68.15	5,868.15
	合计		**5,800.00**	**5,800.00**	-	**2,044.50**	**7,844.50**

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要为新增供水收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 12,797.77 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.63 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
永兴县城市供水管网提质改造工程	12,797.77	5,800.00	7,844.50	1.63

项目融资平衡情况已经通过鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析表

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	1.32	1.63	1.94

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.78	1.63	1.48

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1.32，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%，债券本息资金的覆盖倍数为1.48，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流量表

单位：万元

阶段	项目	合计	建设期			运营期							
序号			2026 年	2027 年	2028 年 1 月-10 月	2028 年 11 月-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**现金流入**	40,380.99	9,300.00	5,000.00	1,734.75	942.96	1,724.26	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03
1	资本金流入	10,234.75	3,500.00	5,000.00	1,734.75								
2	融资资金流入	5,800.00	5,800.00										
3	运营期现金流入	24,346.24				942.96	1,724.26	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03
二	**现金流出**	35,155.12	9,300.00	5,000.00	1,734.75	472.64	959.55	972.56	972.56	972.56	1,000.31	1,000.31	1,000.31
1	建设期资金流出	15,762.15	9,300.00	4,863.70	1,598.45								
2	运营期资金流出	11,548.47				472.64	823.25	836.26	836.26	836.26	864.01	864.01	864.01
3	融资还本付息	7,844.50		136.30	136.30		136.30	136.30	136.30	136.30	136.30	136.30	136.30
4	债券发行费用	0.00											
三	**现金净流量**	5,225.87				470.32	764.71	859.47	859.47	859.47	831.72	831.72	831.72
四	**期末累计现金结存**	76,067.73				470.32	1,235.03	2,094.50	2,953.97	3,813.44	4,645.16	5,476.88	6,308.60
五	**项目净收益**	12,797.77											

（续上表）

阶段 序号	项目	运营期					
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**现金流入**	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,526.69
1	资本金流入						
2	融资资金流入						
3	运营期现金流入	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,832.03	1,526.69
二	**现金流出**	1,000.31	1,000.31	1,029.45	1,029.45	1,029.45	6,680.60
1	建设期资金流出						
2	运营期资金流出	864.01	864.01	893.15	893.15	893.15	744.30
3	融资还本付息	136.30	136.30	136.30	136.30	136.30	5,936.30
4	债券发行费用						
三	**现金净流量**	831.72	831.72	802.58	802.58	802.58	-5,153.91
四	**期末累计现金结存**	7,140.32	7,972.04	8,774.62	9,577.20	10,379.78	5,225.87
五	**项目净收益**						

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、偿债计划可行性

本项目社会效益显著，得到了当地政府与居民的支持与拥护，相关组织群体也从各方面合法合规地配合本项目的建设。项目完工后，预期收入能充分满足本项目的偿债计划要求。

2、偿债风险点分析

（1）与项目建设或运营有关的风险。

1）项目建设风险

如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2）项目运营风险

如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（2）影响融资平衡结果的风险。

1）利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2）流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

3、项目风险管理措施。

1）《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经湖南省人民政府批准，湖南省先后印发了《中共湖南省委湖南省人民政府关于严控政府性债务增长切实防范债务风险的若干意见》（湘发〔2018〕5号）、《湖南省政府性债务风险应急预案》（湘政办发〔2018〕25号），建立湖南省人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2）加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3）在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

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、相关部门职责

本项目主管部门是永兴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。

本项目运营单位是永兴县住房和城乡建设局，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永兴县住房和城乡建设局，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。

（本页无正文，为《永兴县城市供水管网提质改造工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

永兴县财政局

永兴县住房和城乡建设局

2026 年 10 月 15 日