湖南省娄底市2026年湖南省政府专项债券项目融资平衡方案

湖南省娄底市2026年湖南省政府专项债券共涉及项目9个，本次拟发行政府专项债券资金总额为32,900.00万元，其中娄星区3,100.00万元、涟源市10,900.00万元、双峰县6,700.00万元、新化县12,200.00万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
娄星区	娄星区老年养护院（二期）	3,100.00	30
小计	-	**3,100.00**	-
涟源市	涟源市殡仪馆扩建项目	1,000.00	30
	涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）	4,000.00	30
	涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目	5,900.00	20
小计	-	**10,900.00**	-
双峰县	双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目	2,600.00	30
	双峰县蔡和森高级中学建设项目	4,100.00	20
小计	-	**6,700.00**	-
新化县	新化县土坪（向北）水库工程	2,000.00	30
	新化县城乡冷链物流基地建设项目	1,900.00	20
	新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程	8,300.00	15
小计	-	**12,200.00**	-
合计	-	**32,900.00**	-

2026年湖南省政府专项债券
娄星区老年养护院（二期）
融资平衡方案

娄星区老年养护院（二期）拟发行2026年湖南省政府专项债券3,100.00万元，具体信息如下:

项目名称：	娄星区老年养护院（二期）
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	4,932.08万元
本次发行金额：	3,100.00万元
专项债券总需求：	3,100.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	娄底市娄星区民政局
项目申请单位：	娄底市娄星区民政局
资产持有单位：	娄底市娄星区民政局

一、项目概况

（一）区域介绍

娄星区位于湖南省中部，是娄底市唯一县级区。地理坐标为东经 111° 56′ -112° 03′ ，北纬 27° 41′ -27° 47′ 。东与湘乡市接壤，南与双峰县相连，西与涟源市毗邻，北同宁乡县交界。东西横跨 23.9 千米，南北纵长 14.2 千米。总面积 630.02 平方公里。

娄底区位优越，交通便捷。地处湖南几何中心，是南北通达、东西连贯的要衢，是环长株潭城市群一小时经济圈的重要城市。沪昆铁路和沪昆高铁横穿东西，洛湛铁路和娄邵铁路纵贯南北，成为湖南重要的“十字型”铁路枢纽。沪昆高速公路、娄怀高速、长韶娄高速公路、二广高速公路、娄衡高速公路、益娄高速相继全面贯通，娄底大道、龙琅高速、娄醴高速相继规划开工建设，娄底即将步入“高速”时代。娄底通用机场建设进入准备阶段，随着高速、高铁、航空等基础建设的全面推进，娄底已成为环长株潭城市群中极具发展潜力与活力的重要节点城市。

娄底市娄星区 2023-2025 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（GDP）	727.85	784.48	819.37
城乡居民人均可支配收入（万元）	4.31	4.6967	4.9081
一般预算收入	10.09	8.79	9.32
政府性基金收入	3.10	4.63	1.67

其中：国有土地出让收入	2.86	2.49	0.92
政府性基金支出	17.81	11.20	9.92
其中：国有土地出让支出	348.7	356.3	382.98

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及娄底市娄星区财政局提供

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
娄星区老年养护院（二期）	项目总投资4,932.08万元。建设地点位于娄底市娄星区。本项目预计建设期为2026年10月-2028年9月。	拟建设一栋失能、半失能老人照护服务综合楼，项目总用地面积12500㎡，建筑面积9300㎡，包括入住服务用房、生活用房、医疗保健用房、康复、娱乐及社会工作用房；共设置200张床位；同时配套建设室外场地、绿化、给排水、消防、电气、污水处理等辅助工程。	1、《关于娄底市娄星区失能照护服务中心建设项目可行性研究报告的批复》（娄星发改〔2020〕278号）； 2、《关于调整娄底市娄星区失能照护服务中心建设项目名称的批复》（娄星发改〔2024〕39号）； 3、《娄星区老年养护院（二期）初步设计的批复》（娄星建函〔2024〕9号）； 4、《关于娄星区老年养护院（二期）概算的批复》（娄星发改办〔2024〕125号）

娄星区老年养护院（二期）已经通过湖南金凯华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、项目投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。同时项目建设时需要投入大量的生产资料，这将为当地建材、设备运营商带来商业机会，增加其收入。

2、项目建成后，将带来大量的就业机会，除了项目运营人员主要为医护人员和护理人员，该部分人员主要从娄星区及娄底市大中专院校招聘和当地人才市场招聘，该部分投资

的直接收入效应主要通过工人工资形式表现。因此，本项目对所在地居民收入有一定的积极影响。

（二）社会效益分析

目前，我国养老设施总体来看还非常不足，特别是政府养老设施的建设仍面临较大的难度，公共养老设施的建设相对滞后，多数地区由于条件限制，养老设施建设面临着一定的困难，特别一些中心城区，老龄人口多，很难找到为老人们提供合适的养老服务的机构。同时，由于年轻人离家打拼的比例越来越高，所以老年人多数时候需要独自在家，不能得到及时的照顾。由于养老机构的设施和人员水平的不足，老年人在养老机构里生活的质量常常很低，生活不规律，营养不良，频繁发生病情恶化的情况。项目的建设将改善娄底市养老设施不足，满足养老需求，改善失能老人生活质量。能够弥补娄底市关于专业机构照护服务不足的问题，积极应对老年化，促进社会和谐。通过提供专业的照护服务，可以帮助他们保持尊严、安全和社交参与，并提供必要的医疗和心理支持，帮助失能人群更好地融入社会，减少社会孤立感。可以减轻家庭照护者的负担，使他们能够更好地平衡工作和照料失能家庭成员的责任。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项情况

本项目已取得立项批复文件《关于娄底市娄星区失能照护服务中心建设项目可行性研究报告的批复》（娄星发改〔2020〕278号）、《关于调整娄底市娄星区失能照护服务中心建设项目名称的批复》（娄星发改〔2024〕39号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，目前已取得《娄星区老年养护院（二期）初步设计的批复》（娄星建函〔2024〕9号）、《关于娄星区老年养护院（二期）概算的批复》（娄星发改办〔2024〕125号）等批复文件。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目专项债券资金总需求3,100.00万元、本年度专项债券资金需求3,100.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化。绩效目标基本明确。绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出。综合考虑，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。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">娄星区老年养护院（二期）</td></tr>
<tr><td>主管部门及其编码</td><td colspan="5">娄底市娄星区民政局　编码：11431302006506133B</td></tr>
<tr><td>项目实施单位</td><td colspan="5">娄底市娄星区民政局</td></tr>
<tr><td rowspan="3">资金金额（万元）</td><td colspan="2">实施期资金总额</td><td colspan="3">4,932.08</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：政府专项债券资金</td><td colspan="3">3,100.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">其他资金</td><td colspan="3">1,832.08</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="3">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="3">2026 年 10 月</td><td colspan="2">2028 年 9 月</td></tr>
<tr><td rowspan="4">总体目标</td><td colspan="5">实施期总目标</td></tr>
<tr><td colspan="5">本项目拟建设一栋失能、半失能老人照护服务综合楼，项目总用地面积 12500 ㎡，建筑面积 9300 ㎡，包括入住服务用房、生活用房、医疗保健用房、康复、娱乐及社会工作用房；共设置 200 张床位；同时配套建设室外场地、绿化、给排水、消防、电气、污水处理等辅助工程。</td></tr>
<tr><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>备注</td></tr>
<tr><td>产出指标</td><td>数量指标</td><td>老年人用房（㎡）</td><td>7300</td><td></td></tr>
</table>

			行政办公用房（㎡）	400	
			附属用房（㎡）	1600	
			床位数（床）	200	
			机动车停车位（个）	100	
			非机动车停车位（个）	150	
		质量指标	项目建成合格率（%）	100.00	
			债券资金使用合规率（%）	100.00	
			工程验收合格率（%）	100.00	
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100.00	
			规范披露信息及时率（%）	100.00	
			足额还本付息及时率（%）	100.00	
			按期竣工验收时间（%）	100.00	
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	小于等于10.00%	
	效益指标	社会效益	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	
			社会民众满意度（%）	98.00	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、法律法规依据

（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）国家和有关部门颁布的有关财会等方面的政策、法规;

（3）项目所在地有关税收、劳动工资管理制度和社会保障等规定;

（4）国家计委编写的《投资项目可行性研究指南》(02版);

（5）各项材料、燃料及动力消耗均按生产工艺定额及益阳市现行价格计算;

（6）各专业提供的基础条件。

2、取价依据

（1）建筑工程费

本项目建筑工程按2023年《湖南省建筑工程概算定额》、2023年《湖南省建筑工程消耗标准》和2023《湖南省安装工程消耗标准》，结合本项目实际进行投资估算编制，同时参照娄底市目前类似工程，对工程费进行局部调整。

（2）设备及工器具购置费

本项目设备含土建、水电、公共部分装修，具体估算按建设单位提供的相关报价资料及市场实际行情，或类似项目设备投入情况进行综合估算，并计取运杂费。

（3）安装工程费

包括土建、水电、装修及设备安装费用，分别按项目设备购置费的10%-30%估算。

（4）工程建设其他费用

工程建设其他费用根据项目实际情况，计列了土地报批费、建设单位管理费、勘察设计费、建设监理费、前期咨询费等，工程建设其他费用按国家相关文件规定计算。

（5）预备费

本项目基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的5%计取，暂不考虑涨价预备费。

3、其他依据

（1）委托方提供的与本项目有关的其他资料;

（2）现场勘查、市场调查收集的相关资料。

概算总投资详细情况如下:

项目概算总投资汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称				估算金额（万元）					占总投资（%）
		单位	工程量	单位造价（元）	建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	
一	**建安工程费**				**3291.00**	**0.00**	**0.00**		**3291.00**	**65.82**
1	主体工程	㎡	15000	1773	2660.00	0.00	0.00		2660.00	
1.1	老年人用房				2237.50	0.00	0.00		2237.50	
1.1.1	土建工程	㎡	12500	900	1125.00				1125.00	
1.1.2	装饰工程	㎡	12500	600	750.00				750.00	
1.1.3	电气工程	㎡	12500	90	112.50				112.50	
1.1.4	给排水工程	㎡	12500	90	112.50				112.50	
1.1.5	消防工程	㎡	12500	60	75.00				75.00	
1.1.6	暖通工程	㎡	12500	50	62.50				62.50	
1.2	行政用房				101.40	0.00	0.00		101.40	
1.2.1	土建工程	㎡	600	900	54.00				54.00	
1.2.2	装饰工程	㎡	600	500	30.00				30.00	
1.2.3	电气工程	㎡	600	90	5.40				5.40	
1.2.4	给排水工程	㎡	600	90	5.40				5.40	
1.2.5	消防工程	㎡	600	60	3.60				3.60	

1.2.6	暖通工程	㎡	600	50	3.00				3.00	
1.3	附属用房				321.10	0.00	0.00		321.10	
1.3.1	土建工程	㎡	1900	900	171.00				171.00	
1.3.2	装饰工程	㎡	1900	500	95.00				95.00	
1.3.3	电气工程	㎡	1900	90	17.10				17.10	
1.3.4	给排水工程	㎡	1900	90	17.10				17.10	
1.3.5	消防工程	㎡	1900	60	11.40				11.40	
1.3.6	暖通工程	㎡	1900	50	9.50				9.50	
2	附属配套工程				631.00				631.00	
2.1	室外给排水（含消防）	㎡	15000	80	120.00				120.00	
2.2	室外电气工程	㎡	15000	120	180.00				180.00	
2.3	道路广场及硬地工程	㎡	5650	400	226.00				226.00	
2.4	绿化及景观工程	㎡	4200	250	105.00				105.00	
二	**工程建设其他费用**							**1470.90**	**1470.90**	**29.42**
1	土地费							1100.00	1100.00	
2	建设单位管理费	财建[2016]504 号						65.82	65.82	
3	建设项目前期工作费	计价格[1999]第 1283 号						16.83	16.83	
4	工程勘察费	湘发改价服[2014]1159 号						20.13	20.13	
5	工程设计费	湘发改价服[2014]1159 号						89.48	89.48	
6	工程监理费	湘监协〔2016〕2 号文						91.18	91.18	
7	交易服务费	湘发改价费〔2019〕366 号						1.12	1.12	

8	工程质量检测费(除桩基工程)	按工程费用的 0.25%计				8.23	8.23	
9	工程量清单编制及审核	湘建价协[2016]25 号				20.52	20.52	
10	工程保险费	以工程费用为基数，费率为 0.4%				13.16	13.16	
11	工程质量检测费(除桩基工程)	按工程费用的 0.25%计				8.23	8.23	
12	劳动安全卫生评审	按工程费用的 0.1%计				3.29	3.29	
13	场地及临时设施	按工程费用的 1%计				32.91	32.91	
三	**预备费**	按一、二项目之和的 5%计算				**238.10**	**238.10**	**4.76**
四	**总投资**		**3291.00**	**0.00**	**0.00**	**1709.00**	**5000.00**	**100.00**

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

娄星区老年养护院（二期）总投资 4,932.08 万元，2026 年投入金额 3,300.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026 年	2027 年	2028 年
娄星区老年养护院（二期）	4,932.08	3,300.00	1,200.00	432.08

2026 年度，娄星区老年养护院（二期）分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
娄星区老年养护院（二期）	投资金额						
	其中：专项债券金额						

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
娄星区老年养护院（二期）	投资金额				1,100.00	1,100.00	1,100.00	**3,300.00**
	其中：专项债券金额				1,040.00	1,030.00	1,030.00	**3,100.00**

（二）项目资金筹措方案

娄星区老年养护院（二期）资金来源主要为资本金 1,832.08 万元、政府专项债券资金 3,100.00 万元。项目总投资 4,932.08 万元，其中：用于项目支出的资本金 1,832.08 万元，占投资总额的

37.15%，拟申请发行政府专项债券资金3,100.00万元，本次申请发行专项债券3,100.00万元，未来拟继续申请发行0万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
娄星区老年养护院（二期）	4,932.08	1,832.08	-	3,100.00	-	-	-	-	30年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入主要来源于床位费收入和护理服务收入。

1、 床位费收入

本项目养老床位共计200个。参考双峰县夕阳红养老院、娄底市百善老年养护中心、双峰县百善堂养老院、娄底市如家老年公寓收费标准，谨慎考虑，本项目床位费按单价800元/月/床。考虑物价上涨，单价每两年上涨3%。运营期第一年床位利用率采用60%，往后每年增加10%，直至80%保持不变。

2、护理服务收入

本项目200张床位中，设计自理型床位20张，介助型床位120张，介护型床位60张。需要护理服务的床位数为180张。参考双峰县夕阳红养老院、娄底市百善老年养护中心、双峰县百

善堂养老院、娄底市如家老年公寓收费标准，谨慎考虑，本项目按1800元/月/床计算。考虑物价上涨，单价每两年上涨3%。运营期第一年床位利用率采用60% ,往后每年增加10%,直至80%保持不变，养老收入参考依据如下:

根据网络信息以及电话咨询,将娄底市及周边养老院收费标准统计如下:

项目周边部分养老床位出租价格信息表

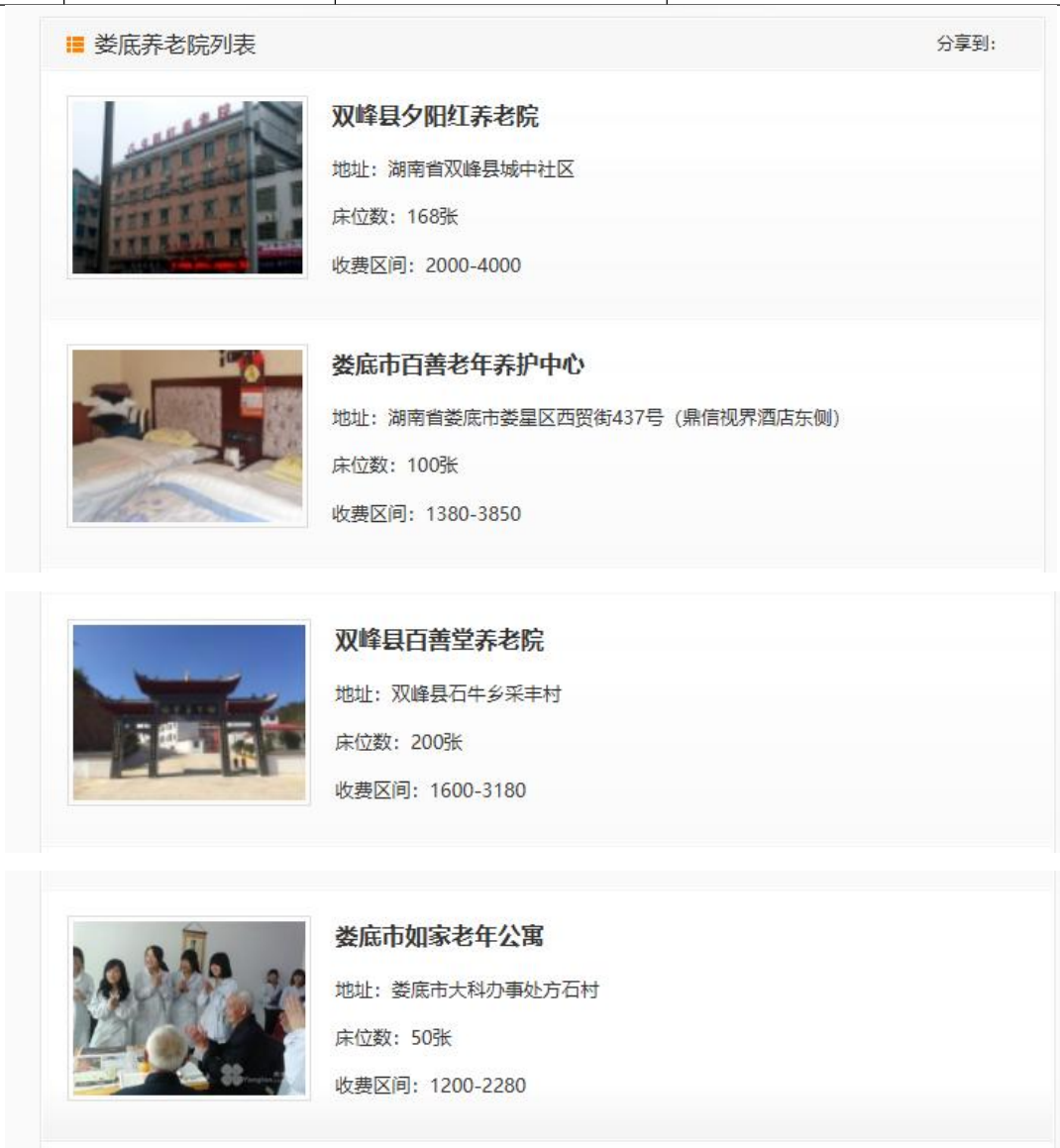
序号	养老机构	所在县市	床位费（元/床/月）		配备床位
			多人	单人	
1	双峰县夕阳红养老院	湖南省双峰县城中社区	800	1000	168
2	娄底市百善老年养护中心	湖南省娄底市娄星区西贸街437号	900	1100	100
3	双峰县百善堂养老院	双峰县石牛乡采丰村	900	1100	200
4	娄底市如家老年公寓	娄底市如家老年公寓	800	1000	50
平均收费价格			850	1050	

类似医养机构护理费收费价格信息表

序号	养老机构	所在县市	收费区间（元/床/月）	
			介助	介护
1	双峰县夕阳红养老院	湖南省双峰县城中社区	2000-2600	4000
2	娄底市百善老年养护中心	湖南省娄底市娄星区西贸街437号	1900-2400	3850
3	双峰县百善堂养老院	双峰县石牛乡采丰村	1800-2250	3180
4	娄底市如家老年公寓	娄底市如家老年公寓	1860-2280	/
平均收费价格			1890~2383	3,677.00

本项目护理费收费价格表

序号	护理等级	收费价格（元/床/月）	护理对象
1	介助护理	1800	只能独立完成部分正常生活劳务
2	介护护理	3180	言行不能自控及大小便需协助
3	床位费（单人）	1000	综合计费取 800
4	床位费（多人）	800	



具体收入测算如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
床位费收入	**28.80**	**134.40**	**158.21**	**158.21**	**162.95**	**162.95**	**167.84**
床位数量	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
单价（元/月/床）	800.00	800.00	824.00	824.00	848.72	848.72	874.18
利用率	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
护理服务收入	**58.32**	**272.16**	**320.37**	**320.37**	**329.98**	**329.98**	**339.88**
床位数量	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
单价（元/月/床）	1,800.00	1,800.00	1,854.00	1,854.00	1,909.62	1,909.62	1,966.91
利用率	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计	**87.12**	**406.56**	**478.58**	**478.58**	**492.93**	**492.93**	**507.72**

续上表:

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
床位费收入	**167.84**	**172.88**	**172.88**	**178.06**	**178.06**	**183.41**	**183.41**	**188.91**
床位数量	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
单价（元/月/床）	874.18	900.41	900.41	927.42	927.42	955.24	955.24	983.90
利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
护理服务收入	**339.88**	**350.08**	**350.08**	**360.58**	**360.58**	**371.40**	**371.40**	**382.54**
床位数量	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
单价（元/月/床）	1,966.91	2,025.92	2,025.92	2,086.69	2,086.69	2,149.29	2,149.29	2,213.77
利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计	**507.72**	**522.96**	**522.96**	**538.64**	**538.64**	**554.81**	**554.81**	**571.45**

续上表:

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
床位费收入	**188.91**	**194.58**	**194.58**	**200.41**	**200.41**	**206.43**	**206.43**	**212.62**
床位数量	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
单价（元/月/床）	983.90	1,013.42	1,013.42	1,043.82	1,043.82	1,075.13	1,075.13	1,107.39
利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

护理服务收入	**382.54**	**394.02**	**394.02**	**405.84**	**405.84**	**418.01**	**418.01**	**430.55**
床位数量	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
单价（元/月/床）	2,213.77	2,280.19	2,280.19	2,348.59	2,348.59	2,419.05	2,419.05	2,491.62
利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
合计	**571.45**	**588.60**	**588.60**	**606.25**	**606.25**	**624.44**	**624.44**	**643.17**

续上表:

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
床位费收入	**212.62**	**219.00**	**219.00**	**225.57**	**225.57**	**193.61**	**5,298.55**
床位数量	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
单价（元/月/床）	1,107.39	1,140.61	1,140.61	1,174.83	1,174.83	1,210.07	
利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
护理服务收入	**430.55**	**443.47**	**443.47**	**456.77**	**456.77**	**392.06**	**10,729.52**
床位数量	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	
单价（元/月/床）	2,491.62	2,566.37	2,566.37	2,643.36	2,643.36	2,722.66	
利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
合计	**643.17**	**662.47**	**662.47**	**682.34**	**682.34**	**585.67**	**16,028.07**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本包括人员工资及福利、燃料动力费、维修费及管理费。

1、工资及福利费

项目共需要相关工作人员 35 人，根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14%计。参照湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资福利按 5.5 万元/年计算，考虑相关行业情况，以后每三年递增 3%。

岗位	平均工资	备注
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员（农、林、牧、渔业）年人均工资	45102 元/年	来自湖南省统计局
2023 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	51411 元/年	来自湖南省统计局

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

[来源：人口社科统计处]

2、燃料动力费

主要为日常消耗的水电燃气费等，按照同类项目运营相关数据，按照年收入的 2%计取。

本项目取值	参考依据
燃料动力费按照营业总收入的 2%估算	参考同类项目运营期成本构成情况（一般为营业收入的 1%-2%）

3、维修费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，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，本项目检修维护费按项目工程费用的 0.5%估算。



建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　设　部　　发　布

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

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

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

（4）管理费

据《建设项目经济评价方法与参数》，本项目管理费用包括广告费、经营管理、会议费、办公费、差旅费等多项费用，其他费用计取取当年营业收入的 3%。

本项目取值	参考依据
管理费用按照营业总收入的 3%估算	参考同类项目运营期成本构成情况（一般为营业收入的 1%-3%）

5、相关税费

按照《湖南省人民政府关于加快推进养老服务业发展的实施意见》（湘政发〔2014〕22号）和其他相关文件，非营利性养老机构提供的养护服务免征营业税（增值税）、城建税、教育费附加，本项目养老床位费和护理服务收入免征相关税费。

具体成本测算如下:

项目成本预测表

单位：万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
工资及福利费	48.13	192.50	192.50	198.28	198.28	198.28	204.23
燃料动力费	1.74	8.13	9.57	9.57	9.86	9.86	10.15
维修费	5.11	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
管理费	2.61	12.20	14.36	14.36	14.79	14.79	15.23
总计	**57.59**	**233.27**	**236.87**	**242.65**	**243.37**	**243.37**	**250.05**

续上表:

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
工资及福利费	204.23	204.23	210.36	210.36	210.36	216.67	216.67	216.67
燃料动力费	10.15	10.46	10.46	10.77	10.77	11.10	11.10	11.43
维修费	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
管理费	15.23	15.69	15.69	16.16	16.16	16.64	16.64	17.14
总计	**250.05**	**250.82**	**256.95**	**257.73**	**257.73**	**264.85**	**264.85**	**265.68**

续上表:

项目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
工资及福利费	223.17	223.17	223.17	229.87	229.87	229.87	236.77	236.77
燃料动力费	11.43	11.77	11.77	12.13	12.13	12.49	12.49	12.86
维修费	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
管理费	17.14	17.66	17.66	18.19	18.19	18.73	18.73	19.30
总计	**272.18**	**273.04**	**273.04**	**280.63**	**280.63**	**281.53**	**288.43**	**289.37**

续上表:

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
工资及福利费	236.77	243.87	243.87	243.87	251.19	209.33	**6,183.31**
燃料动力费	12.86	13.25	13.25	13.65	13.65	11.71	**320.56**
维修费	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	17.04	**574.03**
管理费	19.30	19.87	19.87	20.47	20.47	17.57	**480.84**
总计	**289.37**	**297.43**	**297.43**	**298.43**	**305.75**	**255.65**	**7,558.74**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

娄星区老年养护院（二期）预期总收入 16,028.07 万元，预期运营成本 7,558.74 万元，项目净收益 8,469.33 万元。

（二）项目融资还本付息情况

娄星区老年养护院（二期）拟发行专项债券 3,100.00 万元，本次拟发行专项债券 3,100.00 万元，未来拟发行专项债券 0 万元。根据 2026 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，30 年期预测利率为 2.55%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

娄星区老年养护院（二期）还本付息情况如下表所示:

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
娄星区老年养护院（二期）	2026.10	-	3,100.00	-	3,100.00	-	-
	2027	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2028	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05

	2029	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2030	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2031	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2032	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2033	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2034	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2035	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2036	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2037	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2038	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2039	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2040	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2041	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2042	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2043	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2044	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2045	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2046	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2047	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2048	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2049	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2050	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2051	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2052	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2053	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2054	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2055	3,100.00	-	-	3,100.00	79.05	79.05
	2056.04	3,100.00			3,100.00	39.53	39.53
	2056.10	3,100.00	-	3,100.00	-	39.53	3,139.53
	合计	**-**	**3,100.00**	**3,100.00**	**-**	**2,371.50**	**5,471.50**

（三）项目融资平衡情况

娄星区老年养护院（二期）偿债资金来源为床位费收入和护理服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为8,469.33万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.55。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
娄星区老年养护院（二期）	8,469.33	3,100.00	5,471.50	1.55

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	-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	1.55	1.84
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.69	1.55	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%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.41，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期			运营期				
	2026 年	**2027 年**	**2028 年 9 月**	**2028 年 10-12 月**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**
现金流入	**3,300.00**	**1,200.00**	**432.08**	**87.12**	**406.56**	**478.58**	**478.58**	**492.93**
资本金	200.00	1,200.00	432.08					
债券资金流入	3,100.00		-					
运营收入				87.12	406.56	478.58	478.58	492.93
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**3,300.00**	**1,200.00**	**432.08**	**77.35**	**312.32**	**315.92**	**321.70**	**322.42**
建设投资	**3,300.00**	**1,120.94**	**372.79**					
运营成本				57.59	233.27	236.87	242.65	243.37
税金及附加				-	-	-	-	-
债券利息	**-**	**79.06**	**59.29**	**19.76**	79.05	79.05	79.05	79.05
债券本金								
净现金流量	**-**	**-**	**-**	**9.77**	**94.24**	**162.66**	**156.88**	**170.51**

项目	建设期			运营期				
	2026 年	2027 年	2028 年 9 月	2028 年 10-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
累计净现金流量	-	-	-	**9.77**	**104.01**	**266.67**	**423.55**	**594.06**

续上表:

项目	运营期							
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
现金流入	**492.93**	**507.72**	**507.72**	**522.96**	**522.96**	**538.64**	**538.64**	**554.81**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	492.93	507.72	507.72	522.96	522.96	538.64	538.64	554.81
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**322.42**	**329.10**	**329.10**	**329.87**	**336.00**	**336.78**	**336.78**	**343.90**
建设投资								
运营成本	243.37	250.05	250.05	250.82	256.95	257.73	257.73	264.85
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05
债券本金							-	-

项目	运营期							
	2033 年	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**
净现金流量	**170.51**	**178.62**	**178.62**	**193.09**	**186.96**	**201.86**	**201.86**	**210.91**
累计净现金流量	**764.57**	**943.19**	**1,121.81**	**1,314.90**	**1,501.86**	**1,703.72**	**1,905.58**	**2,116.49**

续上表:

项目	运营期							
	2041 年	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**
现金流入	**554.81**	**571.45**	**571.45**	**588.60**	**588.60**	**606.25**	**606.25**	**624.44**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	554.81	571.45	571.45	588.60	588.60	606.25	606.25	624.44
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**343.90**	**344.73**	**351.23**	**352.09**	**352.09**	**359.68**	**359.68**	**360.58**
建设投资								
运营成本	264.85	265.68	272.18	273.04	273.04	280.63	280.63	281.53
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	运营期							
	2041 年	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**
运营期利息	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05
债券本金	-					-		
净现金流量	**210.91**	**226.72**	**220.22**	**236.51**	**236.51**	**246.57**	**246.57**	**263.86**
累计净现金流量	**2,327.40**	**2,554.12**	**2,774.34**	**3,010.85**	**3,247.36**	**3,493.93**	**3,740.50**	**4,004.36**

续上表:

项目	运营期								合计
	2049 年	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**	
现金流入	**624.44**	**643.17**	**643.17**	**662.47**	**662.47**	**682.34**	**682.34**	**585.67**	**20,960.15**
资本金									**1,832.08**
债券资金流入									**3,100.00**
运营收入	624.44	643.17	643.17	662.47	662.47	682.34	682.34	585.67	**16,028.07**
回收固定资产余值									-
流动资金回收									-
回收土地余值									-
现金流出	**367.48**	**368.42**	**368.42**	**376.48**	**376.48**	**377.48**	**384.80**	**3,434.69**	**17,823.97**

项目	运营期								合计
	2049 年	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**	
建设投资									**4,793.73**
运营成本	288.43	289.37	289.37	297.43	297.43	298.43	305.75	255.65	**7,558.74**
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
运营期利息	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.05	79.04	**2,371.50**
债券本金								3,100.00	**3,100.00**
净现金流量	**256.96**	**274.75**	**274.75**	**285.99**	**285.99**	**304.86**	**297.54**	**-2,849.02**	**3,136.18**
累计净现金流量	**4,261.32**	**4,536.07**	**4,810.82**	**5,096.81**	**5,382.80**	**5,687.66**	**5,985.20**	**3,136.18**	**3,136.18**

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

六、潜在风险评估

1、项目施工进度滞后风险

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

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

2、项目收益不及预期风险

项目建成运营后，实际收益可能因市场环境变化（如需求收缩、竞争加剧、价格波动）、运营管理不善（如效率低下、服务质量不高）、配套设施不完善、政策调整（如补贴政策取

消、收费标准下调）等因素，未能达到预期水平。具体表现为项目营业收入、使用者付费、政府补贴等现金流入持续低于预测值，导致项目自身收益无法全额覆盖专项债券还本付息需求，影响项目融资平衡方案的实施。

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

3、还本付息风险

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

风险控制措施：需严格落实项目收益与融资自求平衡原则，确保项目预期收益稳定、足额覆盖债券本息，并预留合理安全边际；建立健全覆盖项目全生命周期的现金流监测与预警机制，实时跟踪收益实现情况，对偿债能力缺口早识别、早预

警、早处置；积极探索发行期限结构匹配、分期还本付息等债券品种，优化债务偿还节奏；强化项目资金使用监管，坚持专款专用，提升资金使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

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

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

5、成本上升风险

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

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

6、投资估算及资金风险的控制措施

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

七、还款保障措施

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

债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是娄底市娄星区民政局，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。

本项目运营单位是娄底市娄星区民政局，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娄底市娄星区民政局，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券娄星区老年养护院（二期）融资平衡方案》之盖章页）

娄底市娄星区财政局

娄底市娄星区民政局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
涟源市殡仪馆扩建项目
融资平衡方案

涟源市殡仪馆扩建项目拟发行2026年湖南省政府专项债券1,000.00万元，具体信息如下:

项目名称：	涟源市殡仪馆扩建项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	1,967.91万元
本次发行金额：	1,000.00万元
专项债券总需求：	1,000.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	涟源市民政局
项目申请单位：	涟源市民政局
资产持有单位：	涟源市民政局

一、项目概况

（一）区域介绍

涟源市境位于涟水上源，西起东经111°33′的三甲乡硐下村，东至东经112°2′的金石镇江边村，南起北纬27°27′的荷塘镇左湾村，北至北纬28°2′的伏口镇梅湾村，南北最长65公里，东西最宽40公里，总面积1897平方公里。全境属山地丘陵区，主要河流有涟水、孙水和湄水。涟源地处中亚热带湿润季风气候区，具有气候温和，四季分明，雨水集中，无霜期长，严寒期短等特征。

涟源是一方人杰地灵、物华天宝的土地。境内自然资源丰富，素称“煤海”、“建材之乡”、“有色金属之乡”和“非金属之乡”,是湖南的能源原材料基地,世界最大的触煤生产基地、全国最大的保温瓶生产基地、全国知名的煤机生产基地和锻造铸造之乡，又是全国茶叶和商品粮生产基地县（市），全国蔬菜、瘦肉型猪生产基地。

涟源市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	356.25	382.98	404.35
一般公共预算收入	8.99	9.14	8.55
政府性基金收入	3.08	1.99	5.14
其中：国有土地出让收入	2..99	1.88	2.87
政府性基金支出	10.64	11.49	13.33
其中：国有土地出让收入支出	0.83	0.29	0.55

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及涟源市财政局提供

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
涟源市殡仪馆扩建项目	项目总投资1,967.91万元。建设地点位于涟源市。建设期为2026年3月-2027年11月。	项目用地面积为15345.00平方米，总建筑面积为2661.86平方米。主要建设内容为:1、新建1栋一层吊唁厅，局部设置夹层，占地面积1130.60平方米，建筑面积为1295.24平方米，建筑高度为9.58米。其结构形式为框架结构。2、新建1栋两层食堂，占地面积706.62平方米，建筑面积为1366.62平方米，建筑高度为10.3米。	1、《关于涟源市殡仪馆扩建项目可行性研究报告的批复》（涟发改审〔2025〕172号）; 2、《关于涟源市殡仪馆扩建项目(一期)初步设计的批复》（涟建函[2025]292号）; 3、《关于涟源市殡仪馆扩建项目(一期)初步设计概算总投资的批复》（涟发改概〔2025〕177号）

涟源市殡仪馆扩建项目已经通过湖南金凯华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

涟源市殡仪馆扩建项目以存量建设用地二次开发为切入点，通过公共服务设施提档升级，激活城市边缘板块经济活力。建设阶段带动建筑、运输、建材、设备租赁等上下游产业链协同运转，为本地劳动力提供短期就业与技能提升平台，增加居民工资性收入，释放相关服务业需求。项目运营后形成常态化殡葬服务、生命教育、祭祀用品销售、餐饮住宿等复合业态，延长消费链条，促进第三产业内部结构由传统商贸向人文关怀、绿色环保方向升级。节地生态葬模式减少传统墓地占地，腾退的土地可衔接周边文旅、康养、教育等功能，提升区域土地级差收益，引导政府、社会资本共同

投入，撬动片区更新。项目纳入省级民政发展规划，可争取上级转移支付与专项债支持，减轻地方财政一次性投入压力，放大财政乘数效应;同时增强涟源对周边县市的公共服务辐射力，吸引跨区域服务需求，培育生命服务产业新集群，为资源型城市向绿色人文经济转型提供可复制样本。

（二）社会效益分析

建立公益性公墓山,减少了土地、木材、资金的浪费。兴建公墓，于国于家于己，有百利而无一害，通过农村公益性公墓建设，能有效倡导文明办丧,极大的破除封建迷信的思想，同时推进全省乡镇公墓全覆盖建设，保证重点工程建设顺利推进。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项情况

本项目已取得立项批复文件《关于涟源市殡仪馆扩建项目可行性研究报告的批复》（涟发改审〔2025〕172 号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，目前已取得《关于涟源市殡仪馆扩建项目(一期)初步设计的批复》(涟建函[2025]292 号）、《关于涟源市殡仪馆扩建项目(一期)初步设计概算总投资的批复》（涟发改概〔2025〕177 号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为财政资金和专项债券资金。已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目专项债券资金总需求1,000.00万元、本年度专项债券资金需求1,000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化。绩效目标基本明确。绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出。综合考虑，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。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="7">涟源市殡仪馆扩建项目</td></tr>
<tr><td>主管部门及其编码</td><td colspan="7">涟源市民政局　编码：114313820065150648</td></tr>
<tr><td>项目实施单位</td><td>涟源市民政局</td><td>项目负责人</td><td colspan="3"></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>项目资金</td><td colspan="7">资金总额：1,967.91 万元</td></tr>
<tr><td>（万元）</td><td colspan="7">一、专债券资金：1,000.00 万元</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="7">二、其他资金：967.91 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="5">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="5">2026 年 3 月</td><td colspan="2">2027 年 11 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="7">项目用地面积为 15345.00 平方米，总建筑面积为 2661.86 平方米。主要建设内容为:1、新建 1 栋一层吊唁厅，局部设置夹层，占地面积 1130.60 平方米，建筑面积为 1295.24 平方米，建筑高度为 9.58 米。其结构形式为框架结构。2、新建 1 栋两层食堂，占地面积 706.62 平方米，建筑面积为 1366.62 平方米，建筑高度为 10.3 米。</td></tr>
<tr><td rowspan="14">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td colspan="2">三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>备注</td></tr>
<tr><td rowspan="13">产出指标</td><td rowspan="2">产出数量</td><td colspan="2">项目用地面积</td><td>15345.00 平方米</td><td>100%</td></tr>
<tr><td colspan="2">总建筑面积</td><td>2661.86 平方米</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">产出质量</td><td colspan="2">工程质量检测达标率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td colspan="2">工程验收合格率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">产出时效</td><td colspan="2">工程完工及时率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td colspan="2">工程验收与结算及时率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>产出成本</td><td colspan="2">项目总投资</td><td colspan="2">≤1,967.91 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="4">实施效益</td><td rowspan="2">社会效益</td><td>完善数字教育服务体系，提高效率及服务质量</td><td colspan="2">长期有效</td></tr>
<tr><td>改善民生质量</td><td colspan="2">长期有效</td></tr>
<tr><td>生态效益</td><td>助力节能减排</td><td colspan="2">长期有效</td></tr>
<tr><td>可持续影响</td><td>提升素质教育水平</td><td colspan="2">长期有效</td></tr>
<tr><td>满意度</td><td>受益对象</td><td>公众满意度</td><td>≥95%</td><td>≥95%</td></tr>
</table>

			满意度			

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

关于印发《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知（湘建价[2020]56 号）；

2、湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价[2017]54 号）；

3、娄底市现行材料信息价格按《娄底工程造价》（2025 年第 2 期）估算，其他材料通过厂家询价或报价确定;

4、工程交易服务费：湘发改价费[2019]366 号文;

5、可研编制费服务费：湘发改价服[2014]1159 号文并参考市场价;

6、建设单位管理费：财建[2016]504 号文;

7、工程设计费、勘察费：湘发改价服[2014]1159 号文并参考市场价;

8、工程建设监理费：湘监协[2016]2 号文并参考市场价;

9、造价咨询服务费：湘建价协[2016]25 号文、娄政办发[2020]3 号文;

10、工程质量检测费：湘建价[2020]56 号文;

11、建设工程社会保险费：湘建价[2019]61 号文件;

12、项目预备费按建安费及其他费用的 5%估算。

项目总投资汇总表

单位：万元

涟源市殡仪馆扩建项目（一期）概算投资汇总表

序号	项目名称	单位	数量	审核概算金额（万元）	备注
一	**工程费用**			**1293.99**	
1	**土方及桩基础工程**	**项**	**1.00**	**90.32**	
1.1	桩基及基础工程	项	1.00	90.32	
2	**主体工程**	**项**	**1.00**	**923.14**	
2.1	吊唁厅建筑	项	1.00	315.29	
2.2	吊唁厅装饰	项	1.00	134.86	
2.3	食堂建筑	项	1.00	220.77	
2.4	食堂装修	项	1.00	121.54	
2.5	吊唁厅安装工程	项	1.00	68.55	
2.6	食堂安装工程	项	1.00	62.14	
3	**室外附属工程**	**项**	**1.00**	**280.53**	
3.1	机械土石方工程	项	1.00	46.03	
3.2	室外道路	项	1.00	83.63	
3.3	围墙、挡土墙工程	项	1.00	36.29	
3.4	靠边坡侧挡土墙以及山塘清淤	项	1.00	0.00	
3.5	绿化工程	项	1.00	10.26	
3.6	室外安装工程	项	1.00	104.32	
二	**工程建设其他费用**	**项**	**1.00**	**526.38**	
1	土地费用	项	1.00	345.00	
2	建设单位管理费	项	1.00	24.41	
3	招标代理服务费	项	1.00	5.66	
4	建设工程交易费	项	1.00	0.48	
5	全过程造价咨询服务	项	1.00	0.00	
6	概算编制费	项	1.00	1.70	

序号	项目名称	单位	数量	审核概算金额（万元）	备注
7	预算编制费	项	1.00	4.05	
8	结算审核费	项	1.00	5.45	
9	工程监理费	项	1.00	23.10	
10	编制可行性研究报告	项	1.00	7.00	
11	林业可行性研究报告	项	1.00	3.25	
12	水土保持方案	项	1.00	2.30	
13	风险评估报告	项	1.00	4.98	
14	矿产压覆评估报告	项	1.00	6.35	
15	地质灾害危险性评估	项	1.00	5.38	
16	节地评价报告	项	1.00	8.40	
17	环境影响评价咨询费	项	1.00	0.78	
18	工程勘察费	项	1.00	5.90	
19	工程设计费	项	1.00	29.03	
20	工程质量检测费	项	1.00	3.23	
21	城市基础设施配套费	项	1.00	21.29	
22	防空地下室易地建设费	项	1.00	5.45	
23	建设单位的临时设施费	项	1.00	6.47	
24	工程保险费	项	1.00	3.88	
25	竣工决算编制	项	1.00	2.83	
三	**预备费**	**项**	**1.00**	**147.54**	
1	基本预备费	项	1.00	73.77	
2	价差预备费	项	1.00	73.77	
四	**总投资**			1967.91	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

涟源市殡仪馆扩建项目总投资 1,967.91 万元，2026 年投入金额 1,100.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026 年	2027 年
涟源市殡仪馆扩建项目	1,967.91	1,100.00	867.91

2026 年度，涟源市殡仪馆扩建项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
涟源市殡仪馆扩建项目	投资金额			10.00	10.00	10.00	10.00
	其中：专项债券金额						

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
涟源市殡仪馆扩建项目	投资金额	20.00	20.00	20.00	340.00	330.00	330.00	**1,100.00**
	其中：专项债券金额				340.00	330.00	330.00	**1,000.00**

（二）项目资金筹措方案

涟源市殡仪馆扩建项目资金来源主要为资本金 967.91 万元、政府专项债券资金 1,000.00 万元。项目总投资 1,967.91 万元，其中：用于项目支出的资本金 967.91 万元，占投资总额的 49.18%，

拟申请发行政府专项债券资金1,000.00万元，本次申请发行专项债券1,000.00万元，未来拟继续申请发行0万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
涟源市殡仪馆扩建项目	1,967.91	967.91	-	1,000.00	-	-	-	-	30年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入主要来源于礼堂租赁收入、食堂租赁收入、停车场收入、遗体化妆收入和遗体更衣收入。

1、礼堂租赁收入

本项目可租赁的礼堂数量为3个，根据《关于进一步规范涟源市殡仪馆殡葬服务收费的通知》(涟发改价格〔2024〕33号)，确定礼堂租赁价格为200元/天，参考涟源市2020—2024年的GDP增速分别为4.3%、8.0%、4.5%、4.6%、5.2%，谨慎性考虑，以近几年涟源市地区全年GDP同比增长率预估本项目租赁价格每5年增长5%。结合实际情况，并根据谨慎原则，前两年分别按70%，80%的出租率计算，此后年度按85%计算。

涟源市殡仪馆殡葬服务项目收费标准

序号	服务项目	服务内容	定价形式	计量单位	收费标准（元）	备注

8	礼厅租用	提供哀悼、祭奠、追思逝者的礼厅（含礼厅内固定布置物品）	政府指导价	元/4 小时		以 4 小时为基数，含电子显示屏、休息室、瞻仰棺（不含制冷，制冷 5 元/小时）、音响、桌椅、绢花蓝 2 个
	福贵厅				480	4 小时后每增加 1 小时加收 40 元，不足 1 小时按 1 小时计，空调开放 20 元/小时，不开放，不收费
	福寿厅、福禄厅				240	4 小时后每增加 1 小时加收 30 元，不足 1 小时按 1 小时计，空调开放 15 元/小时，不开放，不收费
	福康厅、福安厅 福祥厅、福德厅				200	4 小时后每增加 1 小时加收 25 元，不足 1 小时按 1 小时计，空调开放 10 元/小时，不开放，不收费

2、食堂租赁收入

本项目拟将食堂整体打包进行出租，出租面积 1496.00 ㎡。参考涟源市及周边县市其他同类出租情况，综合考虑项目所在地经济水平、人口数量等因素，本项目运营期出租价格保守估计按 30 元/㎡/月，参考涟源市 2020—2024 年的 GDP 增速分别为 4.3%、8.0%、4.5%、4.6%、5.2%，谨慎性考虑，以近几年涟源市地区全年 GDP 同比增长率预估本项目租赁价格每 5 年增长 5%。

2025年12月10日娄底市中心医院住院部E区一楼食堂三年租赁经营权拍卖公告

发布时间：2025-12-02 15:32　浏览量：1652　【字体：大 中 小】

兹定于2025年12月10日上午10:00时在娄底市公共资源交易中心公开拍卖下述标的，现将有关事项公告如下：

一、拍卖标的

娄底市中心医院住院部E区一楼食堂房屋三年的租赁经营权，起拍价人民币393.66万元，竞买保证金人民币100万元。

拍卖标的基本情况：

1.食堂位于娄底市娄星区长青中街51号住院部E区1楼，总面积810平方米，包括就餐区、操作间等区域。

2025年12月10日娄底市中心医院住院部E区一楼食堂三年租赁经营权拍卖成交结果公示

发布时间：2025-12-11 08:11　浏览量：488　【字体：大 中 小】

娄底市中心医院住院部E区一楼食堂房屋三年的租赁经营权，起拍价：393.66万元，成交价：797万元。

湖南新德圣泰拍卖有限公司

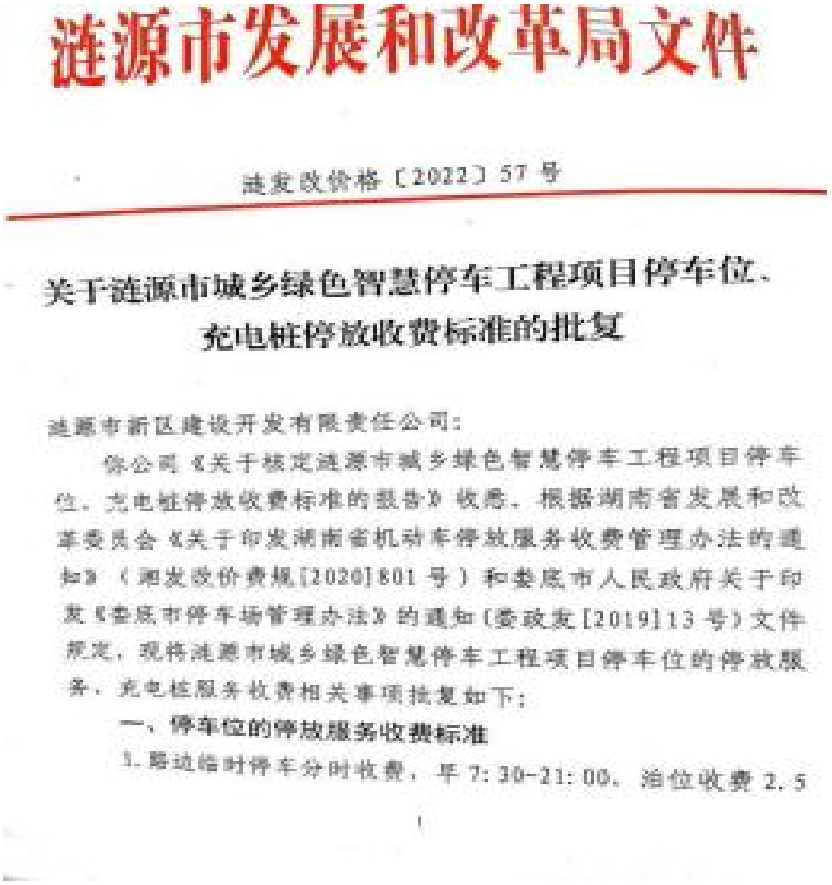
2025年12月10日



3、停车场收入

本项目共设置停车位 120 个。根据《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省机动车停放服务收费管理办法>的通知》（湘发改价费规〔2020〕801 号）第九条规定“机动车停放服务收费，区别不同停车场的性质和特点，分别实行市场调节价、政府指导价定价形式管理”，第十条“下列停车场机动车停放服务收费实行市场调节价”中第（一）款规定“4.物流中心、专业批发市场配套的停车场”，以及第十一条“下列停车场机动车停放服务收费实行政府指导价，由各级价格主管部门制定机动车停放服务收费指导标准，停车场经营者或管理者在政府指导价范围内自主确定具体执行收费标准：”规定“3.政府财政性资金、城市建设投资（交通投资）公司投资的停车场和市政工程附属停车场”和娄底市人民代表大会常务委员会公告〔2023 年第 1 号〕《娄底市机动车停车管理条例》，第十四条“机动车停车服务收费按照停车设施的不

同类别实行政府指导价或者市场调节价”。同时参考涟发改价格〔2022〕57 号文中“一、停车位的停放服务收费标准”：停车收费预计为 2.5 元/30 分钟，参考丧葬礼堂租赁计费，殡仪馆丧葬仪式预计在 4 小时，谨慎性考虑，本项目运营期内停车服务暂按 10 元/个/天预估，参考涟源市 2020—2024 年的 GDP 增速分别为 4.3%、8.0%、4.5%、4.6%、5.2%，谨慎性考虑，以近几年涟源市地区全年 GDP 同比增长率预估本项目停车价格每 5 年增长 5%，本项目拟定项目运营期第 1 年出租比例为 55%，第 2 年出租比例为 60%，第 3 年之后每年的出租比例均为 65%。



涟源市发展和改革局文件

涟发改价格〔2022〕57 号

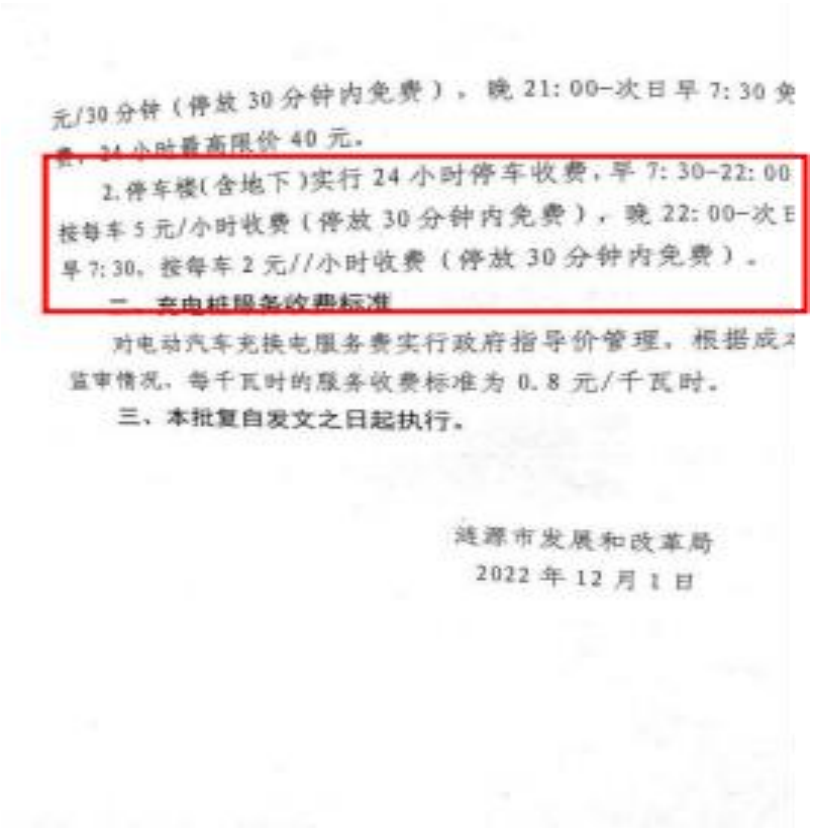
关于涟源市城乡绿色智慧停车工程项目停车位、充电桩停放收费标准的批复

涟源市新区建设开发有限责任公司：

你公司《关于核定涟源市城乡绿色智慧停车工程项目停车位、充电桩停放收费标准的报告》收悉。根据湖南省发展和改革委员会《关于印发湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知》（湘发改价费规[2020]801 号）和娄底市人民政府关于印发《娄底市停车场管理办法》的通知（娄政发[2019]13 号）文件规定，现将涟源市城乡绿色智慧停车工程项目停车位的停放服务、充电桩服务收费相关事项批复如下：

一、停车位的停放服务收费标准

1. 路边临时停车分时收费，早 7:30-21:00，泊位收费 2.5



元/30 分钟（停放 30 分钟内免费），晚 21:00-次日早 7:30 免
费，24 小时最高限价 40 元。
2.停车楼(含地下)实行 24 小时停车收费，早 7:30-22:00
按每车 5 元/小时收费（停放 30 分钟内免费），晚 22:00-次日
早 7:30，按每车 2 元//小时收费（停放 30 分钟内免费）。
二、充电桩服务收费标准
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，每千瓦时的服务收费标准为 0.8 元/千瓦时。
三、本批复自发文之日起执行。
涟源市发展和改革局
2022 年 12 月 1 日

4、遗体化妆收入

根据《涟源市人民政府关于在城区划定区域实行集中治丧规范殡葬行为的通告》（涟政通〔2026〕1 号），城区集中治丧区域内的治丧活动在市殡仪馆办理。参考涟源市殡仪馆近三年遗体接运数量，2023 年为 2366 具，2024 年为 2230 年、2025 年为 2222 具，谨慎性考虑，本项目预计遗体接收年为 2000 具/年，根据《关于进一步规范涟源市殡仪馆殡葬服务收费的通知》（涟发改价格〔2024〕33 号），确定遗体化妆一具价格为 80 元/具，参考涟源市 2020—2024 年的 GDP 增速分别为 4.3%、8.0%、4.5%、

4.6%、5.2%，谨慎性考虑，以近几年涟源市地区全年 GDP 同比增长率预估本项目遗体化妆价格每 5 年增长 5%。

涟源市殡仪馆近三年遗体接运数量

序号	年度	数量	备注
1	2023年	2366具	
2	2024年	2230具	
3	2025年	2222具	

涟源市殡仪馆殡葬服务项目收费标准

序号	服务项目	服务内容	定价形式	计量单位	收费标准（元）	备注
7	遗体化妆	对遗体容貌进行修饰和美化	政府指导价	元/具	80	传染病尸体加收 100%，肢体或面容已损伤的及腐变尸体面议

5、遗体更衣收入

根据《涟源市人民政府关于在城区划定区域实行集中治丧规范殡葬行为的通告》（涟政通〔2026〕1 号），城区集中治丧区域内的治丧活动在市殡仪馆办理。参考涟源市殡仪馆近三年遗体接运数量，2023 年为 2366 具，2024 年为 2230 年、2025 年为 2222 具，谨慎性考虑，本项目预计遗体接收年为 2000 具/年，根据《关于进一步规范涟源市殡仪馆殡葬服务收费的通知》（涟发改价格〔2024〕33 号），确定遗体化妆一具价格为 70 元/具，参

考涟源市 2020—2024 年的 GDP 增速分别为 4.3%、8.0%、4.5%、4.6%、5.2%，谨慎性考虑，以近几年涟源市地区全年 GDP 同比增长率预估本项目遗体更衣价格每 5 年增长 5%。

涟源市殡仪馆近三年遗体接运数量

序号	年度	数量	备注
1	2023年	2366具	
2	2024年	2230具	
3	2025年	2222具	

涟源市殡仪馆殡葬服务项目收费标准

序号	服务项目	服务内容	定价形式	计量单位	收费标准（元）	备注
6	遗体更衣	按殡仪程序或客户要求对遗体更换衣物	政府指导价	元/具	70	传染病尸体加收 100%，肢体或面容已损伤的及腐变尸体面议

具体收入测算如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
礼堂租赁收入	**610.46**	**1.26**	**17.52**	**18.62**	**18.62**	**18.62**	**19.55**	**19.55**
租赁场地(个）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
租赁价格（元/天）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	210.00	210.00
出租率（%）		70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
食堂租赁收入	**1,770.97**	**4.49**	**53.86**	**53.86**	**53.86**	**53.86**	**56.55**	**56.55**
租赁面积（㎡)		1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00
租赁价格（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50
出租率（%）		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
停车场收入	**933.39**	**1.98**	**26.28**	**28.47**	**28.47**	**28.47**	**29.89**	**29.89**
租赁个数		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
租赁价格（元/个/月）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50
出租率（%）		55.00%	60.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
遗体化妆收入	**521.83**	**1.33**	**16.00**	**16.00**	**16.00**	**16.00**	**16.80**	**16.80**
接收遗体数		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	84.00	84.00
遗体更衣收入	**460.39**	**1.17**	**14.00**	**14.00**	**14.00**	**14.00**	**14.70**	**14.70**
接收遗体数		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	73.50	73.50

合计	**4,297.04**	**10.23**	**127.66**	**130.95**	**130.95**	**130.95**	**137.49**	**137.49**

（续）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
礼堂租赁收入	**19.55**	**19.55**	**19.55**	**20.52**	**20.52**	**20.52**	**20.52**	**20.52**
租赁场地(个）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
租赁价格（元/天）	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50
出租率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
食堂租赁收入	**56.55**	**56.55**	**56.55**	**59.39**	**59.39**	**59.39**	**59.39**	**59.39**
租赁面积（㎡)	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00
租赁价格（元/㎡/月）	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	33.08	33.08
出租率（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
停车场收入	**29.89**	**29.89**	**29.89**	**31.40**	**31.40**	**31.40**	**31.40**	**31.40**
租赁个数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
租赁价格（元/个/月）	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03
出租率（%）	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
遗体化妆收入	**16.80**	**16.80**	**16.80**	**17.64**	**17.64**	**17.64**	**17.64**	**17.64**
接收遗体数	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）	84.00	84.00	84.00	88.20	88.20	88.20	88.20	88.20
遗体更衣收入	**14.70**	**14.70**	**14.70**	**15.44**	**15.44**	**15.44**	**15.44**	**15.44**
接收遗体数	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）	73.50	73.50	73.50	77.18	77.18	77.18	77.18	77.18

合计	137.49	137.49	137.49	144.39	144.39	144.39	144.39	144.39

（续）

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
礼堂租赁收入	**21.55**	**21.55**	**21.55**	**21.55**	**21.55**	**22.63**	**22.63**	**22.63**
租赁场地(个）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
租赁价格（元/天）	231.53	231.53	231.53	231.53	231.53	243.11	243.11	243.11
出租率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
食堂租赁收入	**62.35**	**62.35**	**62.35**	**62.35**	**62.35**	**65.47**	**65.47**	**65.47**
租赁面积（㎡)	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00
租赁价格（元/㎡/月）	34.73	34.73	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47
出租率（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
停车场收入	**32.97**	**32.97**	**32.97**	**32.97**	**32.97**	**34.62**	**34.62**	**34.62**
租赁个数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
租赁价格（元/个/月）	11.58	11.58	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16
出租率（%）	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
遗体化妆收入	**18.52**	**18.52**	**18.52**	**18.52**	**18.52**	**19.45**	**19.45**	**19.45**
接收遗体数	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）	92.61	92.61	92.61	92.61	92.61	97.24	97.24	97.24
遗体更衣收入	**16.21**	**16.21**	**16.21**	**16.21**	**16.21**	**17.02**	**17.02**	**17.02**
接收遗体数	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）	81.04	81.04	81.04	81.04	81.04	85.09	85.09	85.09

合计	**151.60**	**151.60**	**151.60**	**151.60**	**151.60**	**159.19**	**159.19**	**159.19**

（续）

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
礼堂租赁收入	**22.63**	**22.63**	**23.76**	**23.76**	**23.76**	**23.76**	**19.53**
租赁场地(个）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
租赁价格（元/天）	243.11	243.11	255.27	255.27	255.27	255.27	255.27
出租率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
食堂租赁收入	**65.47**	**65.47**	**68.74**	**68.74**	**68.74**	**68.74**	**57.28**
租赁面积（㎡)	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00	1,496.00
租赁价格（元/㎡/月）	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	38.29	38.29
出租率（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
停车场收入	**34.62**	**34.62**	**36.36**	**36.36**	**36.36**	**36.36**	**29.88**
租赁个数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
租赁价格（元/个/月）	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	12.77	12.77
出租率（%）	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
遗体化妆收入	**19.45**	**19.45**	**20.42**	**20.42**	**15.32**	**15.32**	**22.97**
接收遗体数	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
单具价格（元/具）	97.24	97.24	102.10	102.10	102.10	102.10	102.10
遗体更衣收入	**17.02**	**17.02**	**17.87**	**17.87**	**17.87**	**17.87**	**14.89**
接收遗体数	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单具价格（元/具）	85.09	85.09	89.34	89.34	89.34	89.34	89.34

合计	**159.19**	**159.19**	**167.15**	**167.15**	**162.05**	**162.05**	**144.55**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本包括管理费用、人员工资及福利费、固定资产修理费、税金及附加等。

1、管理费用

本项目管理费用包括办公费工会经费、职工教育经费、差旅费、运输费、物料消耗、低值易耗品、劳动保险费等，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，参考同类项目运营期成本构成情况（一般为营业收入的1%-2%）,本项目保守估计按项目总收入的2%估算。

本项目取值	参考依据
管理费用按营业收入的2%估算	管理费用可直接按营业收入的1%-2%计算

2、人员工资及福利费

项目计划设置普通工人5人,每人年均工资按5.5万元计算，设置技术人员2人，每人年均工资按6万元计算，设置管理员工1人，每人年均工资按7万元计算，福利费按工资的13%计算。参考涟源市2020—2024年的GDP增速分别为4.3%、8.0%、4.5%、4.6%、5.2%，谨慎性考虑，以近几年涟源市地区全年GDP同比增长率预估本项目人员工资每三年增长5%。

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

[来源：人口社科统计处]

3、固定资产修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）,按生产要素法估算总成本费用时，维修费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，维修费参照同类工程的实际情况，本次计算参考同类项目结合项目实际情况按工程费用以的0.5%计算。

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　　设　　部　　发　布

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

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

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

4、税费

本项目出租收入按 9%计算销项税、停车费收入按 9%计算销项税；城建税按增值税的 7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）按增值税的 5%计算。本项目殡葬服务（遗体化妆及更衣收入）免征增值税。

具体成本测算如下:

项目成本预测表

单位：万元

项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
管理费用	0.20	2.55	2.62	2.62	2.62	2.75	2.75	2.75
工资及福利费	3.88	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50
固定资产修理费	0.54	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**4.62**	**55.52**	**55.59**	**55.59**	**55.59**	**55.72**	**55.72**	**55.72**

续上表:

项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
管理费用	2.75	2.75	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	3.03
工资及福利费	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50
固定资产修理费	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**55.72**	**55.72**	**55.86**	**55.86**	**55.86**	**55.86**	**55.86**	**56.00**

续上表:

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
管理费用	3.03	3.03	3.03	3.03	3.18	3.18	3.18	3.18	3.18
工资及福利费	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50
固定资产修理费	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47
税金及附加	-	2.30	10.81	10.81	11.34	11.34	11.34	11.34	11.34
合计	**56.00**	**58.30**	**66.81**	**66.81**	**67.49**	**67.49**	**67.49**	**67.49**	**67.49**

续上表:

项目名称	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
管理费用	3.34	3.34	3.24	3.24	2.89	**85.91**
工资及福利费	46.50	46.50	46.50	46.50	38.75	**1,344.63**
固定资产修理费	6.47	6.47	6.47	6.47	5.39	**187.09**
税金及附加	11.91	11.91	11.91	11.91	9.87	**138.13**
合计	**68.22**	**68.22**	**68.12**	**68.12**	**56.90**	**1,755.76**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

涟源市殡仪馆扩建项目预期总收入4,297.04万元，预期运营成本1,755.76万元，项目净收益2,541.28万元。

（二）项目融资还本付息情况

涟源市殡仪馆扩建项目拟发行专项债券1,000.00万元，本次拟发行专项债券1,000.00万元，未来拟发行专项债券0万元。根据2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，30年期预测利率为2.55%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

涟源市殡仪馆扩建项目还本付息情况如下表所示:

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
涟源市殡仪馆扩建项目	2026.10	-	1,000.00	-	1,000.00	-	-
	2027	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2028	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2029	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2030	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2031	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2032	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2033	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2034	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2035	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2036	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50

	2037	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2038	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2039	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2040	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2041	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2042	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2043	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2044	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2045	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2046	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2047	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2048	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2049	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2050	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2051	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2052	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2053	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2054	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2055	1,000.00	-	-	1,000.00	25.50	25.50
	2056.04	1,000.00			1,000.00	12.75	12.75
	2056.10	1,000.00	-	1,000.00	-	12.75	1,012.75
	合计	**-**	**1,000.00**	**1,000.00**	**-**	**765.00**	**1,765.00**

（三）项目融资平衡情况

涟源市殡仪馆扩建项目偿债资金来源为礼堂租赁收入、食堂租赁收入、停车场收入、遗体化妆收入和遗体更衣收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 2,541.28 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.44。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
涟源市殡仪馆扩建项目	2,541.28	1,000.00	1,765.00	1.44

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	-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	1.20	1.44	1.68
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.44	1.34

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.20，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.34，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期		运营期						
	2026 年	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**
现金流入	**1,100.00**	**878.14**	**127.66**	**130.95**	**130.95**	**130.95**	**137.49**	**137.49**	**137.49**
资本金	100.00	867.91	-						
债券资金流入	1,000.00	-							
运营收入		10.23	127.66	130.95	130.95	130.95	137.49	137.49	137.49
回收固定资产余值									
流动资金回收									
回收土地余值									
现金流出	**1,100.00**	**872.53**	**81.02**	**81.09**	**81.09**	**81.09**	**81.22**	**81.22**	**81.22**
建设投资	**1,100.00**	**842.41**							
运营成本		4.62	55.52	55.59	55.59	55.59	55.72	55.72	55.72
税金及附加		-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息	**-**	**25.50**	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50
债券本金									
净现金流量	**-**	**5.61**	**46.64**	**49.86**	**49.86**	**49.86**	**56.27**	**56.27**	**56.27**
累计净现金流量	**-**	**5.61**	**52.25**	**102.11**	**151.97**	**201.83**	**258.10**	**314.37**	**370.64**

续上表:

项目	运营期							
	2035 年	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**
现金流入	**137.49**	**137.49**	**144.39**	**144.39**	**144.39**	**144.39**	**144.39**	**151.60**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	137.49	137.49	144.39	144.39	144.39	144.39	144.39	151.60
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**81.22**	**81.22**	**81.36**	**81.36**	**81.36**	**81.36**	**81.36**	**81.50**
建设投资								
运营成本	55.72	55.72	55.86	55.86	55.86	55.86	55.86	56.00
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50
债券本金								
净现金流量	**56.27**	**56.27**	**63.03**	**63.03**	**63.03**	**63.03**	**63.03**	**70.10**
累计净现金流量	**426.91**	**483.18**	**546.21**	**609.24**	**672.27**	**735.30**	**798.33**	**868.43**

续上表:

项目	运营期							
	2043 年	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**
现金流入	**151.60**	**151.60**	**151.60**	**151.60**	**159.19**	**159.19**	**159.19**	**159.19**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	151.60	151.60	151.60	151.60	159.19	159.19	159.19	159.19
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**81.50**	**83.80**	**92.31**	**92.31**	**92.99**	**92.99**	**92.99**	**92.99**
建设投资								
运营成本	56.00	56.00	56.00	56.00	56.15	56.15	56.15	56.15
税金及附加	-	2.30	10.81	10.81	11.34	11.34	11.34	11.34
运营期利息	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50
债券本金								
净现金流量	**70.10**	**67.80**	**59.29**	**59.29**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**66.20**
累计净现金流量	**938.53**	**1,006.33**	**1,065.62**	**1,124.91**	**1,191.11**	**1,257.31**	**1,323.51**	**1,389.71**

续上表:

项目	运营期						合计
	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	
现金流入	**159.19**	**167.15**	**167.15**	**162.05**	**162.05**	**144.55**	**6,264.95**
资本金							**967.91**
债券资金流入							**1,000.00**
运营收入	159.19	167.15	167.15	162.05	162.05	144.55	**4,297.04**
回收固定资产余值							-
流动资金回收							-
回收土地余值							-
现金流出	**92.99**	**93.72**	**93.72**	**93.62**	**93.62**	**1,082.40**	**5,463.17**
建设投资							**1,942.41**
运营成本	56.15	56.31	56.31	56.21	56.21	47.03	**1,617.63**
税金及附加	11.34	11.91	11.91	11.91	11.91	9.87	**138.13**
运营期利息	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	**765.00**
债券本金						1,000.00	**1,000.00**
净现金流量	**66.20**	**73.43**	**73.43**	**68.43**	**68.43**	**-937.85**	**801.78**
累计净现金流量	**1,455.91**	**1,529.34**	**1,602.77**	**1,671.20**	**1,739.63**	**801.78**	**801.78**

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

六、潜在风险评估

1、项目施工进度滞后风险

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

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

2、项目收益不及预期风险

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

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

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

3、还本付息风险

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

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

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

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

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

5、成本上升风险

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

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

6、投资估算及资金风险的控制措施

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

七、还款保障措施

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

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是涟源市民政局，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。

本项目运营单位是涟源市民政局，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涟源市民政局，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券涟源市殡仪馆扩建项目融资平衡方案》之盖章页）

涟源市财政局

涟源市民政局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目
（一期）
融资平衡方案

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）拟发行2026年湖南省政府专项债券4,000.00万元，具体信息如下:

项目名称：	涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	12,064.67万元
本次发行金额：	4,000.00万元
专项债券总需求：	7,500.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	涟源市住房保障服务中心
项目申请单位：	涟源市住房保障服务中心
资产持有单位：	涟源市住房保障服务中心

一、项目概况

（一）区域介绍

涟源市境位于涟水上源，西起东经 111° 33′ 的三甲乡硐下村，东至东经 112° 2′ 的金石镇江边村，南起北纬 27° 27′ 的荷塘镇左湾村，北至北纬 28° 2′ 的伏口镇梅湾村，南北最长 65 公里，东西最宽 40 公里，总面积 1897 平方公里。全境属山地丘陵区，主要河流有涟水、孙水和湄水。涟源地处中亚热带湿润季风气候区，具有气候温和，四季分明，雨水集中，无霜期长，严寒期短等特征。

涟源是一方人杰地灵、物华天宝的土地。境内自然资源丰富，素称“煤海”、“建材之乡”、“有色金属之乡”和“非金属之乡”，是湖南的能源原材料基地，世界最大的触煤生产基地、全国最大的保温瓶生产基地、全国知名的煤机生产基地和锻造铸造之乡，又是全国茶叶和商品粮生产基地县（市），全国蔬菜、瘦肉型猪生产基地。

涟源市 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	356.25	382.98	404.35
一般公共预算收入	8.99	9.14	8.55
政府性基金收入	3.08	1.99	5.14
其中：国有土地出让收入	2..99	1.88	2.87
政府性基金支出	10.64	11.49	13.33
其中：国有土地出让收入支出	0.83	0.29	0.55

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及涟源市财政局提供

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）	项目总投资12,064.67万元。建设地点位于涟源市石马山街道办事处乌鸡坝村。本项目预计建设期为2026年6月-2028年5月。	本项目规划总用地面积为8017.73㎡（约12.00亩),总建筑面积为29007.50㎡，其中计容建筑面积26298.16㎡，不计容建筑面积2709.34㎡，拟建设户数360户,建筑基底面积为1944.62㎡,建筑密度为24.25%,容积率为3.28,绿地率为30.00%。 建设内容包括项目范围内保障性住房21449.05㎡、沿街配套用房4651.98㎡、公厕56.19㎡、消防控制室28.08㎡、物管用房112.86㎡等，设置机动车停车位219个，配套建设充电桩29个以及总图工程、给排水工程、供配电工程、消防工程以及室外附属工程等相关配套设施。	1、《关于涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）可行性研究报告的批复》（娄高新管审【2025】3号）； 2、《关于涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）初步设计的批复》（娄高开审〔2025〕15号）； 3、《关于涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目(一期)概算总投资的批复》（娄高新管审〔2026〕1号）

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）已经通过湖南金凯华律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

该项目的建设对整个涟源市的社会经济发展具有拉动作用。项目建设将拉动相关行业大力发展，将为社会劳动力提供大量就业机会。该项目的建设能创造一定的就业机会，提高沿线人民生活水平。因此，该项目的建设将对项目所在区域扩大社会就业，降低失业率起到重要的促进作用。项目的建设可提高项目所在区域居民的福利和收入，从而提高居民生活水平，有利于社会的和谐稳定。

项目建设和运营的直接收入效应主要通过两个方面体现：一是项目投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。同时项目建设时需要投入大量的生产资料，这将为当地水泥、玻璃、钢铁等运营商带来商业机会，增加其收入。二是项目建成后，将带动周边地块的建设与经济发展，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应主要通过工人工资形式表现。就业机会的增加可以使广大劳动者增加经济收入来源，因此，该项目对所在地居民收入有一定的积极影响。

（二）社会效益分析

项目所在地位于涟源市。项目的建设有利于改善当地居民的居住水平，拟建工程利市利民，能够促进地区经济发展的需要，完善涟源市住房保障体系，有利于满足当地人民的住房需要。因此，项目与当地受影响的群体具有较好的互适性。

项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量装饰装修材料，对发展当地经济，提高人民生活水平的作用也很大；项目建成后，将增加物业管理等就业岗位需大量劳务人员。

通过项目建设和运营，能够为当地普通劳动者提供大量的就业机会，提高就业人员收入水平，缩小当地居民之间的贫富差距。改善当地经济状况、产业结构，为当地经济社会发展奠定良好的基础，减少与经济发达地区的差距。因此，项目对社会公平具有积极的促进作用。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项情况

本项目已取得立项批复文件《关于涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）可行性研究报告的批复》（娄高新管审【2025】3号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，确保项目建设工作开展合法合规，目前已取得《关于涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）初步设计的批复》（娄高开审〔2025〕15号）、《关于涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目(一期)概算总投资的批复》（娄高新管审〔2026〕1号）等批复文件。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目专项债券资金总

需求 7,500.00 万元、本年度专项债券资金需求 4,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化。绩效目标基本明确。绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出。综合考虑，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。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）
主管部门及其编码	涟源市住房保障服务中心　编码：12431382447210733N
项目实施单位	涟源市住房保障服务中心

<table>
<tr><td rowspan="3">项目资金
（万元）</td><td colspan="5">资金总额：12,064.67 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：7,500.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、其他资金：4,564.67 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="2">开始时间</td><td colspan="3">完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="2">2026 年 6 月</td><td colspan="3">2028 年 5 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">建设内容包括项目范围内保障性住房 21449.05 ㎡、沿街配套用房 4651.98 ㎡、公厕 56.19 ㎡、消防控制室 28.08 ㎡、物管用房 112.86 ㎡等，设置机动车停车位 219 个，配套建设充电桩 29 个以及总图工程、给排水工程、供配电工程、消防工程以及室外附属工程等相关配套设施。</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="14">产出指标</td><td rowspan="5">数量指标</td><td>保障性住房面积（㎡）</td><td>21449.05</td><td>21449.05</td></tr>
<tr><td>保障性租赁住房（套）</td><td>360</td><td>360</td></tr>
<tr><td>沿街配套用房面积（㎡）</td><td>4651.98</td><td>4651.98</td></tr>
<tr><td>机动车停车位（个）</td><td>219</td><td>219</td></tr>
<tr><td>充电桩</td><td>29</td><td>29</td></tr>
<tr><td rowspan="3">质量指标</td><td>项目建成合格率（%）</td><td>100</td><td>100</td></tr>
<tr><td>债券资金使用合规率（%）</td><td>100</td><td>100</td></tr>
<tr><td>工程验收合格率（%）</td><td>100</td><td>100</td></tr>
<tr><td rowspan="4">时效指标</td><td>债券发行后年度使用率（%）</td><td>100</td><td>100</td></tr>
<tr><td>规范披露信息及时率（%）</td><td>100</td><td>100</td></tr>
<tr><td>足额还本付息及时率（%）</td><td>100</td><td>100</td></tr>
<tr><td>按期竣工验收时间（%）</td><td>100</td><td>100</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>总投资</td><td>12,064.67</td><td>12,064.67</td></tr>
<tr><td rowspan="3">效益指标</td><td>社会效益</td><td>项目实施对新增就业、社会带来正面影响</td><td>是</td><td>是</td></tr>
<tr><td>经济效益指标</td><td>项目实施对于经济发展带来的正面影响</td><td>是</td><td>是</td></tr>
<tr><td>满意度指标</td><td>社会民众满意度（%）</td><td>90</td><td>90</td></tr>
</table>

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、国家现行的政策法规及建设单位提供的有关资料。

2、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、《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》及有关工程计费程序的通知为依据，并参考近期类似工程同期当地市场价格水平。

3、设备购置费，主要按报价材料和同类设备项目价格，参考同等级设计和现行市场价格。

4、建设单位管理费根据财建[2016]504 号计算。

5、工程监理费根据湘监协[2016]2 号计算。

6、工程前期工作咨询费根据计价格[1999]1283 号计算。

7、工程设计费、勘测费：按国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格[2002]10 号文计算。

8、招标代理服务费根据湘招协[2015]6 号计算。

9、环境影响咨询费按计价格[2002]125 号计算。

10、建设工程交易服务费按湘发改价服[2016]711 号计算。

11、工程造价咨询服务费按湘价服[2017]81 号计算。

12、水土保持编制费按湘发改费[2017]534 号文计算。

13、水土保持补偿费按湘发改费[2017]534 号文计算。

14、白蚁防治费按湘发改价费[2015]1119 号文计算。

15、报建费+城市基础设施配套费按娄财非税[2019]97 号文计算。

16、场地及临时设施按工程费用的 0.15%计算。

17、劳动安全卫生评审费按工程费用的 0.1%计算。

18、工程保险费按工程费用的 0.4%计算。

19、工程检测费按工程费用的 0.5%计算。

20、基本预备费按第（一+二）*3%计算。

20、项目拟申请专项债 7500.00 万元，利率按 3%计算。

21、有关业主提供的设备、材料价格。

概算总投资详细情况如下：

项目概算总投资汇总表

单位：万元

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目(一期)概算总投资审核汇总表

工程名称：涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目(一期)

序号	工程和费用名称	单位	数量	概算价值(万元)					占总投资比例	备注
				建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	(%)	
一	工程费用总计	万元	43531.83					10774.75	89.31%	详《建设工程概算计价表》，下同
1	地下室	m²	1944.62	513.04	0.00	70.59	0.00	583.63	4.84%	
1.1	建筑工程	m²	1944.62	433.85	0.00	0.00	0.00	433.85	3.60%	
1.2	装饰工程	m²	1944.62	79.18	0.00	0.00	0.00	79.18	0.66%	
1.3	安装工程	m²	1944.62	0.00	0.00	70.59	0.00	70.59	0.59%	
2	1#楼	m²	13977.1	3355.78	0.00	513.47	0.00	3869.25	32.07%	
2.1	建筑工程	m²	13977.10	2603.89	0.00	0.00	0.00	2603.89	21.58%	
2.2	装饰工程	m²	13977.10	751.89	0.00	0.00	0.00	751.89	6.23%	
2.3	安装工程	m²	13977.10	0.00	0.00	513.47	0.00	513.47	4.26%	
3	2#楼	m²	12887.01	3205.33	0.00	665.40	0.00	3870.73	32.08%	

3.1	建筑工程	m²	12887.01	2401.75	0.00	0.00	0.00	2401.75	19.91%	
3.2	装饰工程	m²	12887.01	803.58	0.00	0.00	0.00	803.58	6.66%	
3.3	安装工程	m²	12887.01	0.00	0.00	665.4	0.00	665.40	5.52%	
4	室外附属工程	m²	14723.1	1172.20	873.62	195.50	0.00	2241.32	18.58%	
4.1	土石方工程	m²	14723.10	104.54	0.00	0.00	0.00	104.54	0.87%	
4.2	绿化工程	m²	14723.10	73.41	0.00	0.00	0.00	73.41	0.61%	
4.3	道路及广场铺装工程	m²	14723.10	83.41	0.00	0.00	0.00	83.41	0.69%	
4.4	总图安装工程	m²	14723.10	0.00	0.00	195.50	0.00	195.50	1.62%	
4.5	公、专变供电设施	m²	14723.10	0.00	673.62	0.00	0.00	673.62	5.58%	
4.6	基坑支护工程	m²	14723.10	701.19	0.00	0.00	0.00	701.19	5.81%	
4.7	桩基工程	m²	14723.10	198.94	0.00	0.00	0.00	198.94	1.65%	
4.8	地面生态停车位	m²	14723.10	10.71	0.00	0.00	0.00	10.71	0.09%	
4.9	电动汽车充电桩	m²	14723.10	0.00	145.00	0.00	0.00	145.00	1.20%	
4.10	停车场管理服务器、停车场出入口设备(含安全岛)	m²	14723.10	0.00	35.00	0.00	0.00	35.00	0.29%	
4.11	电动自行车充电棚	m²	14723.10	0.00	20.00	0.00	0.00	20.00	0.17%	

5	电梯工程	台	4.00	0.00	120.00	0.00	0.00	120.00	0.99%	
6	橱柜工程	项	1.00	0.00	89.82	0.00	0.00	89.82	0.74%	
二	其他费用总计	万元					938.52	938.52	7.78%	
2.1	建设单位管理费	万元	10774.75	0.00	0.00	0.00	147.75	147.75	1.22%	财建[2016]504 号文
2.2	工程建设监理费	万元	10774.75	0.00	0.00	0.00	116.07	116.07	0.96%	发改价格（2007）670 号，涟办发[2022]23 号
2.3	全过程造价咨询服务费	万元	10774.75	0.00	0.00	0.00	46.96	46.96	0.39%	参湘建价协[2016]25 号，涟办发[2022]23 号
2.4	可行性研究编制费	万元	10774.75	0.00	0.00	0.00	3.59	3.59	0.03%	湘价房(2000)第 95 号，涟办发[2022]23 号
2.5	工程勘察费	万元	10774.75	0.00	0.00	0.00	48.76	48.76	0.40%	设计费×30%
2.6	工程设计费	万元	10774.75	0.00	0.00	0.00	162.55	162.55	1.35%	参计价格[2002]10 号文，涟办发[2022]23 号
2.7	环境影响咨询服务费	万元	10774.75	0.00	0.00	0.00	5.06	5.06	0.04%	参计价格[2002]125 号文，涟办发[2022]23 号
2.8	场地准备及临时设施费	万元	10774.75	0.00	0.00	0.00	53.87	53.87	0.45%	工程建设费*0.5%
2.9	工程保险费	万元	10774.75	0.00	0.00	0.00	32.32	32.32	0.27%	工程建设费*0.3%
2.10	工程质量检测费	万元	10774.75	0.00	0.00	0.00	53.87	53.87	0.45%	工程建设费*0.5%
2.11	建设工程交易服	万元	10774.75	0.00	0.00	0.00	5.00	5.00	0.04%	湘发改价费（2019）366 号

	务费									
2.12	劳动安全卫生评审费	万元	10774.75	0.00	0.00	0.00	32.32	32.32	0.27%	工程建设费*0.3%
2.13	报建费+城市基础设施配套费	万元	26864.11	0.00	0.00	0.00	214.91	214.91	1.78%	娄财非税（2019）97号
2.14	招标代理服务费	万元	10774.75	0.00	0.00	0.00	15.47	15.47	0.13%	参照计价格[2002]1980，涟办发[2022]23号
三	预备费	万元	11713.27				351.40	351.40	2.91%	
1	基本预备费	万元	11713.27	0.00	0.00	0.00	351.40	351.40	2.91%	3%
四	建设项目概算总投资							12064.67	100.00%	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）总投资 12,064.67 万元，2026 年投入金额 6,500.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026 年	2027 年	2028 年
涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）	12,064.67	6,500.00	4,500.00	1,064.67

2026 年度，涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）	投资金额	-	-	-	-	-	500.00
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）	投资金额	500.00	500.00	500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	**6,500.00**
	其中：专项债券金额	-	-	-	1,340.00	1,330.00	1,330.00	**4,000.00**

（二）项目资金筹措方案

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）资金来源主要为资本金4,564.67万元、政府专项债券资金7,500.00万元。项目总投资12,064.67万元，其中：用于项目支出的资本金4,564.67万元，占投资总额的37.84%，拟申请发行政府专项债券资金7,500.00万元，本次申请发行专项债券4,000.00万元，未来拟继续申请发行3,500.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）	12,064.67	4,564.67	-	4,000.00	-	3,500.00	-	-	30年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入主要来源于保障性住房出租收入、沿街配套用房出租收入、物业管理收入、停车位停车收入、充电桩充电服务收入。

（1）保障性住房出租收入

本项目住房面积为21449.05㎡，出租单价参照涟源市现有类似建筑出租单价结合项目实际情况确定，考虑保障性租赁住房

主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，且根据《娄底市保障性租赁住房运营管理办法》，保租房租金标准应根据不同房源类型合理确定，但不得超过合同签订时最新发布的同地段、同类型、同品质租赁住房市场租金参考价的80%，因此本项目租金按周边案例最低价的80%考虑，即12元/㎡·月测算，按谨慎性原则运营期内租金单价每3年增长5%。考虑到保障性租赁住房租金优势较大，承租者租赁意愿强烈，且保障性租赁住房为按需建设，同时参考《涟源市公共租赁住房管理办法》（涟政发〔2023〕8号），“新建的公共租赁住房单个项目竣工后一年内分配入住率应达到90%以上”，因此本项目出租率第一年为80%，第二年及以后保持90%。其他同类项目出租单价参考如下：

小区	位置	户型	面积（平方米）	租金（元/月）	单价（元/平方/月）	备注	来源
滨江国际城	沿河路	3室2厅2卫	140	2200	15.71	精装修	https://ld.58.com/zufang/81770770141531x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAA0XKPQ6AIAxA4dswUyq1DD2AswcwDRA1Mf4hA7c3Tq7ve2VNAgGAgRmcY-eIe7QByRL6YJajljwkQSZi6PAz6ghMWXSfr6q7bC1eW_vDd3vfg0n66HjUO2axRtP0tDPL-QIIwMfJcgAAAA==&iuType=j_1&PGTID=0d300008-069c-e019-78e0-1cdfb28bee76&ClickID=21
盘龙湾	福源路	3室2厅1	110	2100	19.09	精装修	https://ld.58.com/zufang/81987649792989x.shtml?compressed_params=H4sIAAAA

		卫					AAAAA0XKOw7DIAwA0NswY4zBHnyAzj1AZQWURIryKWHg9lGnrk-vrUVBABiYIQQOIXFGL5h8QhK3HL3VV1FkiZQp-yiUJKJri-3z1W3XbUzXNv7w20QZXLHb3kf_TlW9s_K5x1n1fAAHDssecgAAAA==&iuType=j_1&PGTID=0d300008-069c-e019-78e0-1cdfb28bee76&ClickID=16
创安金城	新城路	3室2厅2卫	133	2000	15.04	精装修	https://lianyuanshi.58.com/zufang/82286580238299x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAA0WLOw7DIAyGb8MMv5FjBh-gcw9QWQUVpIokJQy5fdOp6_cYLWvghRATMyAAC6UAz36BiKvrHOWWlRLhEgyOzBTEjWr9tU_r-m7WzzZq2-ef_pZ4tS7bYfd1fp5FvbP8OM6t6PYFIf8OzncAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d300008-069c-e22f-b69d-803c35ef1444&ClickID=24
龙庭尚筑	人民中路	1室0厅1卫	30	500	16.67	精装修	https://liany.zu.anjuke.com/gfangyuan/2260952631223307?isauction=0&shangquan_id=35571&psid=3ad03801731f630911151757a5b5d546

第九条 新建的公共租赁住房从开工建设到分配入住以3年为一个周期，高层建筑可适当延期，期末分配入住率应达到90%以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到90%以上。



2200 元/月 年付 费用明细

租赁方式： 整租

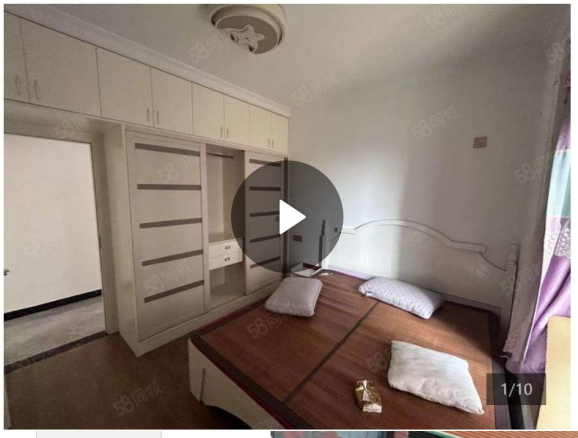
房屋类型： 3室2厅2卫 140.0 平 精装修

朝向楼层： 南北 中层 / 23层

所在小区： 滨江国际城(在租 8 套)

所属区域： 涟源 涟源城区

详细地址： 沿河路 附近高薪工作 查看地图



2100 元/月　年付

租赁方式：　整租

房屋类型：　3室2厅1卫 110.0 平 精装修

朝向楼层：　南北 中层 / 29层

所在小区：　盘龙湾(在租 8 套)

所属区域：　涟源　涟源城区

详细地址：　福源路　附近高薪工作　查看地图

周边地图



房屋信息

房屋编码：2260952631223307，更新时间：2026年09月13日

500元/月　半年付

户型：　1室0厅1卫　　面积：　28.00平方米　　朝向：　朝北

楼层：　低层(共27层)　　小区：　龙庭尚筑 (涟源城区 涟源市区)

按周边案例 80%计算的依据：

娄底市人民政府办公室
关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各县市区人民政府，娄底经开区管委会，市政府各工作部门、各直属机构，有关企事业单位：

为规范保障性租赁住房管理，鼓励和支持市场主体投资建设保障性租赁住房，有效解决新市民、青年人等群体阶段性住房困难问题，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《湖南省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》（湘建保〔2022〕2号）精神，经市人民政府同意，结合我市实际，提出如下实施意见。

四、项目运营

（一）运营主体

保障性租赁住房由其产权单位或其委托的运营管理单位运营管理。

（二）准入退出

保障性租赁住房出租方案由运营单位确定，并接受所在县市区住建（住保）部门的监管。承租人承租保障性租赁住房准入条件不设收入线，原则上应在项目所在辖区的城区或园区无自有住房（由个人诚信申报）；承租人在项目所在辖区的城区或园区持有自有住房后应退出保障性租赁住房。

（三）配租

保障性租赁住房由申请人或申请人所在单位统一向运营单位提出书面申请，并提供相关证明材料。经项目运营单位审核后，双方签订租赁合同。运营单位应及时向项目所在地的县市区住建（住保）部门办理租赁合同备案。

（四）租金管理

保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准不高于同地段同品质市场租赁住房租金的80%。

出租率依据:

娄底市住房和城乡建设局关于印发《娄底市公共租赁住房管理办法》的通知

发布时间：2024-03-31 11:01　浏览量：950　【字体：大 中 小】

娄底市住房和城乡建设局
关于印发《娄底市公共租赁住房管理办法》的
通　知
娄建发〔2024〕2号
登记号 LDCR—2024—15001

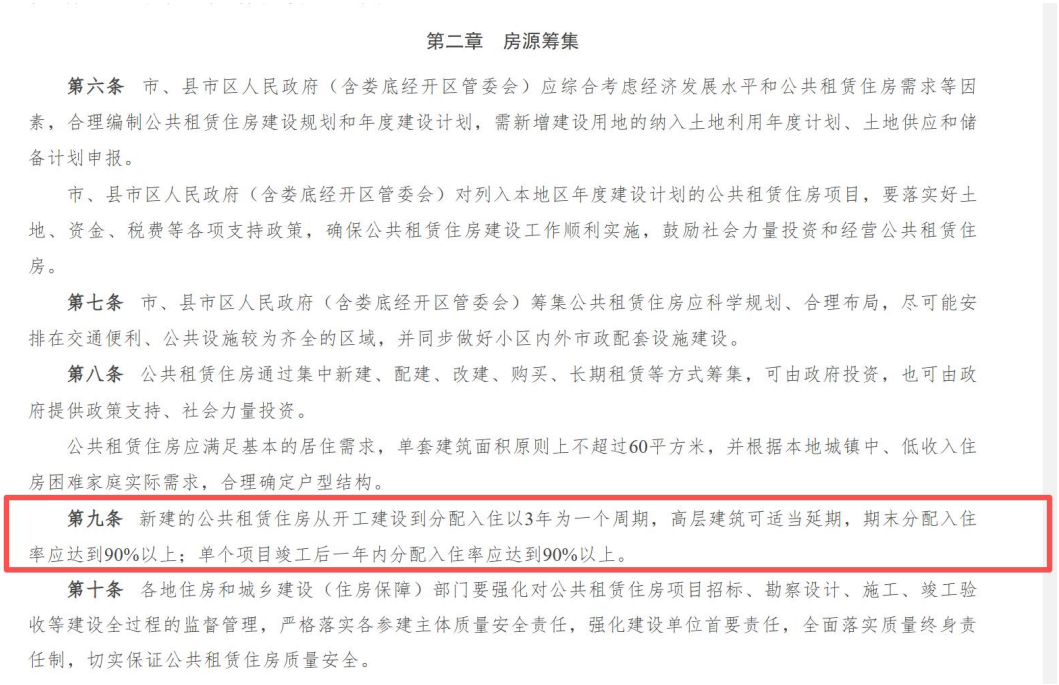
各县市区人民政府，娄底经开区管委会，市直有关单位，中央、省属驻娄有关单位：

经市人民政府同意，现将《娄底市公共租赁住房管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

娄底市住房和城乡建设局

2024年2月23日

娄底市公共租赁住房管理办法



第二章　房源筹集

第六条　市、县市区人民政府（含娄底经开区管委会）应综合考虑经济发展水平和公共租赁住房需求等因素，合理编制公共租赁住房建设规划和年度建设计划，需新增建设用地的纳入土地利用年度计划、土地供应和储备计划申报。

市、县市区人民政府（含娄底经开区管委会）对列入本地区年度建设计划的公共租赁住房项目，要落实好土地、资金、税费等各项支持政策，确保公共租赁住房建设工作顺利实施，鼓励社会力量投资和经营公共租赁住房。

第七条　市、县市区人民政府（含娄底经开区管委会）筹集公共租赁住房应科学规划、合理布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，并同步做好小区内外市政配套设施建设。

第八条　公共租赁住房通过集中新建、配建、改建、购买、长期租赁等方式筹集，可由政府投资，也可由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房应满足基本的居住需求，单套建筑面积原则上不超过60平方米，并根据本地城镇中、低收入住房困难家庭实际需求，合理确定户型结构。

第九条　新建的公共租赁住房从开工建设到分配入住以3年为一个周期，高层建筑可适当延期，期末分配入住率应达到90%以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到90%以上。

第十条　各地住房和城乡建设（住房保障）部门要强化对公共租赁住房项目招标、勘察设计、施工、竣工验收等建设全过程的监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，强化建设单位首要责任，全面落实质量终身责任制，切实保证公共租赁住房质量安全。

（2）沿街配套用房出租收入

本项目沿街配套用房面积为 4651.98 ㎡，出租单价参照涟源市现有类似建筑出租单价结合项目实际情况确定，按 35 元/㎡·月测算。根据涟源市近三年国民经济和社会发展统计公报相关数据显示：涟源市 2022 年-2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.50%、4.62%和 5.20%，以近三年涟源市地区全年 GDP 同比增长率审慎预估本项目出租价格每三年增长 5%。本项目出租率第一年为 80%，第二年及以后保持 90%。其他同类项目出租单价参考如下：

类型	位置	面积（平方	租金（元/	单价（元/平方/月）	来源

		米）	月）		
临街商铺	交通路 54 号	20	700	35.00	https://ld.58.com/shangpu/52619995195198x.shtml?PGTID=0d006b31-0000-0fd8-0b5f-c042e428c0b2&ClickID=22
临街商铺	芙蓉北路	60	3000	50.00	https://lianyuanshi.58.com/shangpu/82450689563485x.shtml?prd=4qlSPtwC1%2BfaFBNvz2wQ7uVAb7X0ixr7KPAAWcD2p8f0TiWEJcMsuGxQZ%2BSaKNwd&houseId=3953845620087809&urlParamsMap=25C14CD660922E3F4AE3275996A81BC1A32FB221B669B827859AFF340B172D797B464A1E6DCBF23674940360B5F422DFAF3E4E4B5C2E934D1387B16315780BD635E704FD584A9B3E7127343F5FAB0CB5C2B71D9CF4721C61969915823828F770C6542E50B5595AD0&gpos=11&positionType=commoninfo&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6Iua2n-a6kCIsInZhbCI6ImxpYW55dWFuc2hpbGQifV0sIlNIQU5HUVVBTiI6W3sia2V5IjoiIiwibGFiZWwiOiLmtp_mupDln47ljLoiLCJ2YWwiOiJseWNxbHkifV19&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-ee48-5459-8b96f3bc264a&ClickID=25
临街商铺	交通路 54 号	50	1890	37.80	https://lianyuanshi.58.com/shangpu/82185974423644x.shtml?prd=4qlSPtwC1%2BfaFBNvz2wQ7uVAb7X0ixr7KPAAWcD2p8erzhROI585wBbfhCttdj9t&houseId=3919962082307086&urlParamsMap=25C14CD660922E3F4AE3275996A81BC1A32FB221B669B827859AFF340B172D797B464A1E6DCBF23674940360B5F422DFAF3E4E4B5C2E934D1387B16315780BD635E704FD584A9B3E7127343F5FAB0CB5C2B71D9CF4721C61969915823828F7703D6FDEA647DE5BAC&gpos=18&positionType=commoninfo&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6Iua2n-a6kCIsInZhbCI6ImxpYW55dWFuc2hpbGQifV0sIlNIQU5HUVVBTiI6W3sia2V5IjoiIiwibGFiZWwiOiLmtp_mupDln47ljLoiLCJ2YWwiOiJseWNxbHkifV19&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-ee48-5459-8b96f3bc264a&ClickID=32

(出租) 娄底本地自动售货微超，无需人员看管 有意向开店咨询

临街门面 新房 临街 可明火 上水 下水 外摆区 更新于2026-08-24



700元/月 1.17元/㎡/天

20m² 建筑面积 | 临街门面 物业类型 | 12个 起租期

区 域：涟源 - 涟源城区

地 址：湖南省娄底市涟源市交通路54号 地图

陈雨
个人 已在58注册4年
已实名认证

(出租) 中山后街，黄金位置，20年电器经营老店，稳定客源

临街门面 临街 更新于2026-09-04



4000元/月 1.21元/㎡/天

110m² 建筑面积 | 临街门面 物业类型 | 面议 起租期

区 域：涟源城区

地 址：龙腾电器(三角坪商业广场店) 地图

(出租) 房东直租，公安局正对面，临街商铺！

临街门面 临街 更新于2026-07-21



3400元/月 1.7元/㎡/天

66.6m² 建筑面积 | 临街门面 物业类型 | 1个月 起租期

区 域：涟源城区 - 涟源市区

地 址：创安金城 地图

（3）物业管理收入

根据娄底市发展和改革委员会娄底市住房和城乡建设局娄底市市场监督管理局《关于进一步加强我市物业服务收费管理的通知》（娄发改价费〔2025〕237号），保障性住房、老旧小区的物业服务费收取标准实行政府指导价。本项目物业服务等级拟按三级计算，即按房屋面积每平方米每月1.38元进行估算。基

于谨慎性原则，物业管理费价格项目运营期不增长。本项目物业收费率根据保障性住房及临街配套用房出租率确定，第一年按80%、第二年及以后按90%测算。

娄底市城区实行政府指导价的普通商品住房物业服务收费基准价标准（单位：元/平方米·月）

物业服务等级	物业服务收费标准	
	多层不带电梯房	高层电梯房
五	1.695	2.145
四	1.255	1.705
三	1.035	1.485
二	0.825	1.280
一	0.520	0.985

项目周边物业管理费价格信息表

楼盘	位置	物业费（元/㎡/月）	备注
五江·君天城市广场	涟源市人民路与体育路交汇处（体育馆旁）	1.38	来源安居客
望江学府	涟源市人民东路（老三一公司旁芙蓉学校正对面）	1.5	来源安居客

（4）停车位停车收入

本项目共建有停车位219个，其中地下停车位124个，地上停车位95个，并设有充电桩29个。

根据湖南省发展和改革委员会《关于印发湖南省机动车停放服务收费管理办法的通知》（湘发改价费规〔2020〕801号）中关于住宅小区停车位收费标准规定，同时参考涟源市发展和改革局2022年第3号《关于公布涟源市政府定价的经营服务性收费目录清单的公告》的第二条机动车停放服务收费："公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费：实行计次收费的每次不得超过10元。"结合涟源市当地市场行情，确定本项目停车服务价格按200元/个月估算，基于谨慎性原则，租赁价格不增长。本项目停车位使用率第一年按50%、第二年按60%、第三年按70%、第四年及以后按80%测算。

附件

涟源市政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	定价方法（方式）	备注
	二、机动车停放服务收费	（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	机场实行计时收费的1小时内最高收费标准8元，1小时后每增加1小时按低于5元的标准收取。实行计次收费的每次不得超过10元。进入机场停车场停放的车辆每天每车最高不超过50元。	湘发改价费规（2020）801号，湘发改价调规（2021）131号	省发展改革委，部分授权市、县人民政府制定	公安交警部门、民用航空部门、交通运输部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	具体收费标准见相关文件。	湘发改价费规（2020）801号，湘发改价调规（2021）131号	授权市、县人民政府制定	公安交警、住建、城管部门	是	否	否	准许成本加合理收益	

类似项目停车费价格信息表

位置	类型	价格（元/月）	备注
涟源市石马山梅亭路梅园小区旁	地上车库	200	来源于 58 同城
施塘和谐家园	地上车库	260	来源于 58 同城
冷办热博长花园	地上车库	300	来源于 58 同城
星源花园小区	地上车库	300	来源于 58 同城



施塘和谐家园 车位出租，可办公，可做仓库，可做麻将馆

冷水江城区-冷水江市区

施塘和谐家园

32 ㎡ 建筑面积

0.27元/㎡/天 260元/月



车库、车位出租/出售，可以做仓库使用

冷水江城区-冷水江市区

冷办热博长花园

21.54 ㎡ 建筑面积

0.46元/㎡/天 300元/月



小区一楼车库面积大，可做仓库

娄底-娄星

星源花园小区

28 ㎡ 建筑面积

0.36元/㎡/天 300元/月

（5）充电桩充电服务收入

项目规划布置 29 个小汽车双枪快充桩，目前市面常用的直流充电桩为 60kW 及以上，本次计算均按 60kW 计算。每天每座充电桩平均使用时间按 3h 计，即每天每座充电桩充电服务电量为 180KWh。

目前市面上充电桩充电收费由“基本电价+服务费”组成，根据湖南省发改委《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》的通知，我省社会公共充电站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，充电服务费按最高限价 0.8 元/kwh 收费。根据《湖南省发展和改革委员会关于降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕239 号），湖南省 1-10KV “一般工商业及其他”销售电价为 0.7311 元/kwh。项目充电桩电费按实时电价由用户结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

参照涟源市已建成的充电桩服务价格，项目运营期第 1—3 年充电服务费按 0.4 元/kwh 优惠、第 4-8 年起按 0.6 元/kwh 计算、第 9 年起按 0.8 元/kwh 计算。根据中国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022 年和 2023 年直流公用桩平均桩数利用率分别为 65.1%和 66.5%，平均周转率为 4.3 次和 4.1 次。本项目充电桩整体利用率按 60%测算。

充电桩周转率、平均时间利用率依据：

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

其他项目收费如下：

名称	运营方	充电桩数量
娄底涟源亿丰国际贸易城充电站	**国家电网**	**6**
【地址】湖南省娄底市涟源市娄涟公路与岛石路交汇处西北		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
娄底涟源亿丰国际贸易城（二期）充电站	**国家电网**	**4**
【地址】娄底涟源市亿丰国际商贸城广场停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
娄底涟源体育馆充电站	**国家电网**	**6**
【地址】湖南省娄底市涟源市蓝田街道幸福路190号涟源体育馆		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.81元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
娄底涟源体育馆（二期）充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖南省娄底市涟源市体育路涟源体育馆停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.81元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
娄底涟源市三甲供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】娄底涟源市三甲供电所院内停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		
娄底涟源市涟水风光带公共充电站	**国家电网**	**10**
【地址】娄底涟源市振定路人民东路交汇处西南侧		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流10个，交流0个		
娄底涟源市汇源煤气充电站	**国家电网**	**12**
【地址】娄底涟源市汇源煤气有限公司停车场		
【收费标准】停车费根据停车场公示标准收费（参照停车场实际费用），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流12个，交流0个		
娄底涟源市飞水崖风景区充电站	**国家电网**	**4**
【地址】娄底涟源市121乡道飞水涯景区停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.64元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

具体收入测算如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
保障性住房出租收入	**144.14**	**277.98**	**277.98**	**291.88**	**291.88**	**291.88**	**306.47**
出租面积（㎡）	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05
出租单价（元/㎡/月）	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23
出租率（%）	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
沿街配套用房出租收入	**91.18**	**175.84**	**175.84**	**184.64**	**184.64**	**184.64**	**193.88**
出租面积（㎡）	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98
出租单价（元/㎡/月）	35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59
出租率（%）	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	**16.14**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**
面积（㎡）	20,880.82	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93
单价（元/㎡/月）	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380
物业收费率（%）	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位收入	**15.33**	**31.54**	**36.79**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**
个数（个）	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
使用率（%）	50%	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

充电服务费收入	**26.67**	**45.73**	**45.73**	**68.59**	**68.59**	**68.59**	**68.59**
个数（个）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
平均日充电量（kwh/座）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
价格（元/kwh）	0.40	0.40	0.40	0.60	0.60	0.60	0.60
使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
总收入	**293.46**	**566.10**	**571.35**	**622.17**	**622.17**	**622.17**	**646.00**

（续）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
保障性住房出租收入	**306.47**	**306.47**	**321.76**	**321.76**	**321.76**	**337.75**	**337.75**	**337.75**
出租面积（㎡）	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05
出租单价（元/㎡/月）	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	14.58	14.58	14.58
出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
沿街配套用房出租收入	**193.88**	**193.88**	**203.58**	**203.58**	**203.58**	**213.78**	**213.78**	**213.78**
出租面积（㎡）	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98
出租单价（元/㎡/月）	38.59	38.59	40.52	40.52	40.52	42.55	42.55	42.55
出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**
面积（㎡）	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93

单价（元/㎡/月）	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380
物业收费率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位收入	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**
个数（个）	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
使用率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
充电服务费收入	**68.59**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**
个数（个）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
平均日充电量（kwh/座）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
价格（元/kwh）	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
总收入	**646.00**	**668.86**	**693.85**	**693.85**	**693.85**	**720.04**	**720.04**	**720.04**

（续）

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
保障性住房出租收入	**354.66**	**354.66**	**354.66**	**372.49**	**372.49**	**372.49**	**391.02**	**391.02**
出租面积（㎡）	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05
出租单价（元/㎡/月）	15.31	15.31	15.31	16.08	16.08	16.08	16.88	16.88
出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

沿街配套用房出租收入	**224.48**	**224.48**	**224.48**	**235.68**	**235.68**	**235.68**	**247.49**	**247.49**
出租面积（㎡）	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98
出租单价（元/㎡/月）	44.68	44.68	44.68	46.91	46.91	46.91	49.26	49.26
出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
物业费收入	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**
面积（㎡）	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93
单价（元/㎡/月）	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380
物业收费率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
停车位收入	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**
个数（个）	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
使用率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
充电服务费收入	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**
个数（个）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
平均日充电量（kwh/座）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
价格（元/kwh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
总收入	**747.65**	**747.65**	**747.65**	**776.68**	**776.68**	**776.68**	**807.02**	**807.02**

（续）

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	合计
保障性住房出租收入	**391.02**	**410.48**	**410.48**	**410.48**	**431.10**	**431.10**	**143.70**	**10,065.53**
出租面积（㎡）	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	21,449.05	
出租单价（元/㎡/月）	16.88	17.72	17.72	17.72	18.61	18.61	18.61	
出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
沿街配套用房出租收入	**247.49**	**259.85**	**259.85**	**259.85**	**272.86**	**272.86**	**90.95**	**6,369.67**
出租面积（㎡）	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	4,651.98	
出租单价（元/㎡/月）	49.26	51.72	51.72	51.72	54.31	54.31	54.31	
出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
物业费收入	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**35.01**	**11.67**	**1,008.09**
面积（㎡）	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	23,490.93	
单价（元/㎡/月）	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	1.380	
物业收费率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
停车位收入	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**42.05**	**14.02**	**1,190.98**
个数（个）	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	

单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
使用率（%）	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
充电服务费收入	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**91.45**	**30.07**	**2,411.60**
个数（个）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	
平均日充电量（kwh/座）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	
价格（元/kwh）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
总收入	**807.02**	**838.84**	**838.84**	**838.84**	**872.47**	**872.47**	**290.41**	**21,045.87**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本包括人员工资及福利、工程及设备维护维修费用、水电费、管理及其他费用。

（1）人员工资及福利

本项目预计聘用工作人员 18 人，工作人员主要为安保人员及环卫人员。人均工资及福利参照娄底市统计局发布的《娄底市统计局关于发布 2024 年娄底市城镇非私营单位年平均工资的通知》：根据 2024 年劳动工资年度统计，经国家、省统计局审核认定，娄底市 2024 年城镇非私营单位租赁和商务服务业从业人员年平均工资为 5.05 万元。本项目人均工资及福利按 5.5 万元/人·年考虑。

2024年娄底市城镇非私营单位分行业从业人员年平均工资情况

单位：元

	从业人员	在岗职工
合计	82469	84410
农、林、牧、渔业	63606	64389
采矿业	63185	62598
制造业	102039	104119
电力、热力、燃气及水生产和供应业	110773	112202
建筑业	61124	60895
批发和零售业	75099	74968
交通运输、仓储和邮政业	81123	82238
住宿和餐饮业	48531	48531
信息传输、软件和信息技术服务业	144651	146472
金融业	110220	144015
房地产业	56228	56368
租赁和商务服务业	50489	50491
科学研究和技术服务业	84694	85706
水利、环境和公共设施管理业	68906	69644
居民服务、修理和其他服务业	67305	67358
教育	77302	78183
卫生和社会工作	100567	102450
文化、体育和娱乐业	61715	62890
公共管理、社会保障和社会组织	83583	83846

（2）工程及设备维护维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，维修费是指项目全部固定资产的修理

费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算，也可按照折旧费用的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，维修费参照同类工程的实际情况，按照折旧费用的 5%考虑。

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　　设　　部　　发　布

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

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

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

（3）水电费

项目完成后，住房及沿街配套用房均对外出租出售，则燃料动力费由租户负责，本项目仅考虑公共设施及管理人员的燃料动力消耗。根据计算，每年耗水预计 0.472 万吨，根据涟源市发展和改革局《关于调整涟源市城区自来水价格的通知》（涟发改价格〔2022〕56 号），水费按 2.78 元/吨计；年耗电 5.68 万度，根据《湖南省发展和改革委员会关于我省居民阶梯电价制度及有关

事项的通知》（湘发改价调规〔2024〕14号）规定，电费暂按0.588元/度计。

关于调整涟源市城区自来水价格的通知

发布时间：2022-12-04 11:50　浏览量：2308　【字体：大 中 小】

涟发改价格[2022]56号

涟源市自来水有限公司：

根据《中华人民共和国价格法》《湖南省定价目录》《湖南省城镇供水价格管理实施细则》（湘发改价调规〔2022〕620号）等法律、文件规定及2022年9月13日涟源市人民政府第27次常务会议精神，遵循覆盖成本、合理收益、节约用水、公平负担的原则，涟源市发展和改革局于2022年11月18日组织召开了涟源市城区居民用水价格调整听证会，广泛听取消费者、经营者和相关代表的意见，与会代表一致同意调整水价，并报市人民政府批准，现将涟源市城区自来水价格调整及有关事项通知如下：

一、居民生活用水价格调整。

(一)居民生活用水第一阶梯价格由2.28元/m3调整为2.78元/m3，第二阶梯价格由3.42元/m3调整为4.17元/m3，第三阶梯价格由4.56元/m3调整为5.56元/m3.

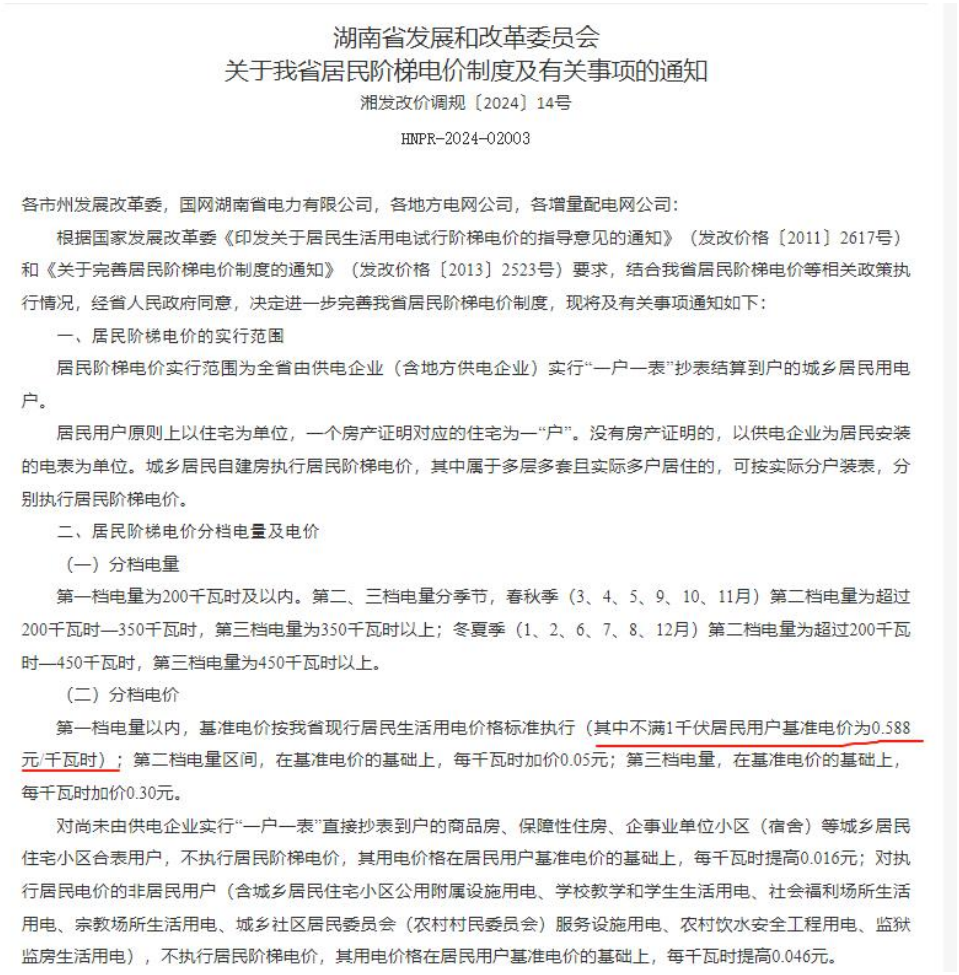
(二)居民生活用水阶梯水量适当调整.以常住人口4人家庭为基数调整为以常住人口5人家庭为基数，第一阶梯用水量由15m3/月以下（含15m3）调整为240m3/年（含240m3），第二阶梯由15-25m3/月调整为241-360m3/年（含360m3），第三阶梯由25m3/月以上调整为360m3/年以上。常住人口超基数的家庭，每加一名常住人口每年可增加其第一、第二阶梯水量50m3。

(三)阶梯计量水价分三级，级差比价系数为1：1.5：2。阶梯水价以年度为周期执行，用水量在周期内可累计、可结转，在周期之间不累计、不结转。

二、非居民用水价格调整。

非居民生活用水价格由3.43元/m3调整为4.17元/m3。

三、特种用水价格调整。



湖南省发展和改革委员会
关于我省居民阶梯电价制度及有关事项的通知

湘发改价调规〔2024〕14号

HNPR-2024-02003

各市州发展改革委，国网湖南省电力有限公司，各地方电网公司，各增量配电网公司：

根据国家发展改革委《印发关于居民生活用电试行阶梯电价的指导意见的通知》（发改价格〔2011〕2617号）和《关于完善居民阶梯电价制度的通知》（发改价格〔2013〕2523号）要求，结合我省居民阶梯电价等相关政策执行情况，经省人民政府同意，决定进一步完善我省居民阶梯电价制度，现将及有关事项通知如下：

一、居民阶梯电价的实行范围

居民阶梯电价实行范围为全省由供电企业（含地方供电企业）实行"一户一表"抄表结算到户的城乡居民用电户。

居民用户原则上以住宅为单位，一个房产证明对应的住宅为一"户"。没有房产证明的，以供电企业为居民安装的电表为单位。城乡居民自建房执行居民阶梯电价，其中属于多层多套且实际多户居住的，可按实际分户装表，分别执行居民阶梯电价。

二、居民阶梯电价分档电量及电价

（一）分档电量

第一档电量为200千瓦时及以内。第二、三档电量分季节，春秋季（3、4、5、9、10、11月）第二档电量为超过200千瓦时—350千瓦时，第三档电量为350千瓦时以上；冬夏季（1、2、6、7、8、12月）第二档电量为超过200千瓦时—450千瓦时，第三档电量为450千瓦时以上。

（二）分档电价

第一档电量以内，基准电价按我省现行居民生活用电价格标准执行（其中不满1千伏居民用户基准电价为0.588元/千瓦时）；第二档电量区间，在基准电价的基础上，每千瓦时加价0.05元；第三档电量，在基准电价的基础上，每千瓦时加价0.30元。

对尚未由供电企业实行"一户一表"直接抄表到户的商品房、保障性住房、企事业单位小区（宿舍）等城乡居民住宅小区合表用户，不执行居民阶梯电价，其用电价格在居民用户基准电价的基础上，每千瓦时提高0.016元；对执行居民电价的非居民用户（含城乡居民住宅小区公用附属设施用电、学校教学和学生生活用电、社会福利场所生活用电、宗教场所生活用电、城乡社区居民委员会（农村村民委员会）服务设施用电、农村饮水安全工程用电、监狱监房生活用电），不执行居民阶梯电价，其用电价格在居民用户基准电价的基础上，每千瓦时提高0.046元。

（4）管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发展改革委、建设部发布），管理费用主要包括办公发生的办公费（因办公需要发生的费用开支及材料消耗，主要指办公用品、办公耗材、标牌、印章、设计用图纸费、业务宣传费等）；差旅费（出差费用，含车船飞机费、住宿费、过路过桥费、会务费、补助等）；交通费（发生的县内交通费用，含加班交通费和班车费等），参考同类型项目，管理费用按收入的1%-2%计算。本项目管理费用按收入的1%计算。

管理及其他费用取费参考

本项目取值	参考依据
管理及其他费用按收入的1%估算	管理及其他费用按收入的0.5%~1%计算

（5）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）：增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。2019年增值税税率调整文件：原增值税适用6%的税率保持不变，本项目本项目临街配套用房租赁收入、停车位收入增值税率按9%计，充电桩服务费收入增值税率按13%计,物业管理收入增值税率按6%计。②税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税7%缴纳城市维护建设税，按增值税5%缴纳教育费附加费，按出租收入的4%缴纳房产税。

具体成本测算如下：

项目成本预测表

单位：万元

项目	建设期	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
人员工资及福利	-	38.50	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
工程及设备维护维修费用	-	6.29	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77
燃料动力费	-	2.71	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65

管理及其他费用	-	2.93	5.66	5.71	6.22	6.22	6.22	6.46
税费	-	8.64	16.65	16.65	17.49	17.49	17.49	18.36
总计	-	**59.07**	**103.73**	**103.78**	**105.13**	**105.13**	**105.13**	**106.24**

（续）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
人员工资及福利	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
工程及设备维护维修费用	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77
燃料动力费	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
管理及其他费用	6.46	6.69	6.94	6.94	6.94	7.20	7.20	7.20
税费	18.36	18.36	19.28	19.28	19.28	20.24	20.24	20.24
总计	**106.24**	**106.47**	**107.64**	**107.64**	**107.64**	**108.86**	**108.86**	**108.86**

（续）

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
人员工资及福利	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
工程及设备维护维修费用	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77
燃料动力费	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
管理及其他费用	7.48	7.48	7.48	7.77	7.77	7.77	8.07	8.07
税费	21.25	21.25	56.22	96.45	96.45	96.45	100.37	100.37
总计	**110.15**	**110.15**	**145.12**	**185.64**	**185.64**	**185.64**	**189.86**	**189.86**

（续）

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	合计
人员工资及福利	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	22.00	**1,908.50**
工程及设备维护维修费用	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	3.59	**311.44**
燃料动力费	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	1.55	**134.46**
管理及其他费用	8.07	8.39	8.39	8.39	8.72	8.72	2.90	**210.46**
税费	100.37	104.48	104.48	104.48	108.82	108.82	36.22	**1,524.53**
总计	**189.86**	**194.29**	**194.29**	**194.29**	**198.96**	**198.96**	**66.26**	**4,089.39**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）预期总收入21,045.87万元，预期运营成本4,089.39万元，项目净收益16,956.48万元。

（二）项目融资还本付息情况

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）拟发行专项债券7,500.00万元，本次拟发行专项债券4,000.00万元，未来拟发行专项债券3,500.00万元。根据2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，30年期预测利率为2.55%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）还本付息情况如下表所示:

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）	2026.10	-	4,000.00	-	4,000.00	-	-
	2027.03	4,000.00	3,500.00	-	7,500.00	-	-
	2027.04	7,500.00	-	-	7,500.00	51.00	51.00
	2027.09	7,500.00	-	-	7,500.00	44.63	44.63
	2027.10	7,500.00	-	-	7,500.00	51.00	51.00
	2028	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2029	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2030	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25

	2031	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2032	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2033	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2034	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2035	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2036	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2037	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2038	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2039	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2040	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2041	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2042	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2043	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2044	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2045	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2046	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2047	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2048	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2049	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2050	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2051	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2052	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2053	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2054	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2055	7,500.00	-	-	7,500.00	191.25	191.25
	2056.03	7,500.00	-	-	7,500.00	44.63	44.63
	2056.04	7,500.00	-	-	7,500.00	51.00	51.00
	2056.09	7,500.00	-	-	7,500.00	44.63	44.63
	2056.10	7,500.00	-	4,000.00	3,500.00	51.00	4,051.00
	2057.03	3,500.00	-	3,500.00	-	44.63	3,544.63
	合计	**-**	**7,500.00**	**7,500.00**	**-**	**5,737.50**	**13,237.50**

（三）项目融资平衡情况

涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）偿债资金来源为保障性住房出租收入、沿街配套用房出租收入、物业管理收入、停车位停车收入、充电桩充电服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为16,956.48万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.28。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）	16,956.48	7,500.00	13,237.50	1.28

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	-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	1.12	1.28	1.44
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.28	1.25

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1.12，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.25，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期		运营期							
	2026 年	2027 年	2028 年 5 月	2028 年 6-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	**6,500.00**	**4,500.00**	**1,064.67**	**293.46**	**566.10**	**571.35**	**622.17**	**622.17**	**622.17**	**646.00**
资本金	6,500.00	1,000.00	1,064.67							
债券资金流入	-	3,500.00								
运营收入			-	293.46	566.10	571.35	622.17	622.17	622.17	646.00
回收固定资产余值										
流动资金回收										
回收土地余值										
现金流出	**6,500.00**	**4,500.00**	**1,064.67**	**154.69**	**294.98**	**295.03**	**296.38**	**296.38**	**296.38**	**297.49**
建设投资	6,500.00	4,353.37	969.04							
运营成本			-	50.43	87.08	87.13	87.64	87.64	87.64	87.88
税金及附加		-	-	8.64	16.65	16.65	17.49	17.49	17.49	18.36
债券利息	**-**	**146.63**	**95.63**	95.62	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25
债券本金										
净现金流量	**-**	**-**		**138.77**	**271.12**	**276.32**	**325.79**	**325.79**	**325.79**	**348.51**
累计净现金流量	**-**	**-**	**-**	**138.77**	**409.89**	**686.21**	**1,012.00**	**1,337.79**	**1,663.58**	**2,012.09**

续上表:

项目	运营期							
	2035 年	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**
现金流入	**646.00**	**668.86**	**693.85**	**693.85**	**693.85**	**720.04**	**720.04**	**720.04**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	646.00	668.86	693.85	693.85	693.85	720.04	720.04	720.04
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**297.49**	**297.72**	**298.89**	**298.89**	**298.89**	**300.11**	**300.11**	**300.11**
建设投资								
运营成本	87.88	88.11	88.36	88.36	88.36	88.62	88.62	88.62
税金及附加	18.36	18.36	19.28	19.28	19.28	20.24	20.24	20.24
运营期利息	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25
债券本金				-	-			
净现金流量	**348.51**	**371.14**	**394.96**	**394.96**	**394.96**	**419.93**	**419.93**	**419.93**
累计净现金流量	**2,360.60**	**2,731.74**	**3,126.70**	**3,521.66**	**3,916.62**	**4,336.55**	**4,756.48**	**5,176.41**

续上表:

项目	运营期							
	2043 年	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**
现金流入	**747.65**	**747.65**	**747.65**	**776.68**	**776.68**	**776.68**	**807.02**	**807.02**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	747.65	747.65	747.65	776.68	776.68	776.68	807.02	807.02
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**301.40**	**301.40**	**336.37**	**376.89**	**376.89**	**376.89**	**381.11**	**381.11**
建设投资								
运营成本	88.90	88.90	88.90	89.19	89.19	89.19	89.49	89.49
税金及附加	21.25	21.25	56.22	96.45	96.45	96.45	100.37	100.37
运营期利息	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25
债券本金								
净现金流量	**446.25**	**446.25**	**411.28**	**399.79**	**399.79**	**399.79**	**425.91**	**425.91**
累计净现金流量	**5,622.66**	**6,068.91**	**6,480.19**	**6,879.98**	**7,279.77**	**7,679.56**	**8,105.47**	**8,531.38**

续上表:

项目	运营期							合计
	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	
现金流入	**807.02**	**838.84**	**838.84**	**838.84**	**872.47**	**872.47**	**290.41**	**33,110.54**
资本金								**8,564.67**
债券资金流入								**3,500.00**
运营收入	807.02	838.84	838.84	838.84	872.47	872.47	290.41	**21,045.87**
回收固定资产余值								-
流动资金回收								-
回收土地余值								-
现金流出	**381.11**	**385.54**	**385.54**	**385.54**	**390.21**	**4,390.22**	**3,610.87**	**29,149.30**
建设投资								**11,822.41**
运营成本	89.49	89.81	89.81	89.81	90.14	90.14	30.04	**2,564.86**
税金及附加	100.37	104.48	104.48	104.48	108.82	108.82	36.22	**1,524.53**
运营期利息	191.25	191.25	191.25	191.25	191.25	191.26	44.61	**5,737.50**
债券本金						4,000.00	3,500.00	**7,500.00**
净现金流量	**425.91**	**453.30**	**453.30**	**453.30**	**482.26**	**-3,517.75**	**-3,320.46**	**3,961.24**
累计净现金流量	**8,957.29**	**9,410.59**	**9,863.89**	**10,317.19**	**10,799.45**	**7,281.70**	**3,961.24**	**3,961.24**

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

六、潜在风险评估

1、项目施工进度滞后风险

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

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

2、项目收益不及预期风险

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

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

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

3、还本付息风险

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

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

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

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

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

5、成本上升风险

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

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

6、投资估算及资金风险的控制措施

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

七、还款保障措施

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

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

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

八、主管部门责任

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

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

本项目资产持有单位是涟源市住房保障服务中心，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券涟源市人民东路保障性租赁住房建设工程项目（一期）融资平衡方案》之盖章页）

涟源市财政局

涟源市住房保障服务中心

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目融资平衡方案

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券5,900.00万元，具体信息如下：

项目名称：	涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
总投资：	9,176.43万元
本次发行金额：	5,900.00万元
专项债券总需求：	5,900.00万元
其中：用作资本金金额	0.00万元
本次发行期限：	20年
主管部门：	涟源市水利局
项目申请单位：	涟源市水利局
资产持有单位：	涟源市水利局

一、项目概况

（一）区域介绍

涟源市境位于涟水上源，西起东经 111° 33′ 的三甲乡硐下村，东至东经 112° 2′ 的金石镇江边村，南起北纬 27° 27′ 的 荷塘镇左湾村，北至北纬 28° 2′ 的伏口镇梅湾村，南北最长 65 公里，东西最宽 40 公里，总面积 1897 平方公里。全境属山 地丘陵区，主要河流有涟水、孙水和湄水。涟源地处中亚热带 湿润季风气候区，具有气候温和，四季分明，雨水集中，无霜 期长，严寒期短等特征。

涟源是一方人杰地灵、物华天宝的土地。境内自然资源丰富，素称“煤海”、“建材之乡”、“有色金属之乡”和“非金属之乡”，是湖南的能源原材料基地，世界最大的触煤生产 基地、全国最大的保温瓶生产基地、全国知名的煤机生产基地 和锻造铸造之乡，又是全国茶叶和商品粮生产基地县（市），全国蔬菜、瘦肉型猪生产基地。

涟源市 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	356.3	382.98	404.35
一般预算收入	8.99	9.14	8.55
政府性基金收入	4.67	1.99	1.99
其中：国有土地出让收入	4.44	1.88	1.88
政府性基金支出	11.27	11.49	11.49
其中：国有土地出让支出	4.10	0.29	0.29

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目	1.本项目总投资9,176.43 万元；2.项目位于娄底市涟源市桥头河镇、渡头塘镇；3.项目建设工期20 个月，2026 年 10 月至 2028 年 5 月	（1）配电网改造：10KV 线路改造48.31KM，低压线路改造 28.78KM，入户线路改造 1555 户，新建、扩容变压器 125 台；（2）智能化升级：改造智能化设备 77 台，更换智能表计 20530 个；（3）新能源与储能：新建分布式光伏 10.5MW，新建台区储能 57 座（100KWh/座）；（4）充电设施：新建充电站 5 座（2000KW/座）每座 12 枪；分散式充电桩 20 台（180KW/台）；（5）管控平台：搭建源网荷储协同智能微电网管控平台 1 套。	《关于涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目可行性研究报告的批复》（涟发改审【2026】50 号）；《关于涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目概算总投资的批复》(涟发改概【2026】59 号）；《关于涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目初步设计的批复》（涟住建函【2026】3 号）

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目已经通过湖南人和人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，可显著提升区域电网供电可靠性和新能源消纳能力，保障特色产业高质量发展和居民优质用电，推动涟源市能源结构转型；同时，可带动新能源配套服务、电力运维等相关产业发展，增加就业岗位，促进地方经济增长；此外，项目通过提升新能源消纳率，减少化石能源消耗，降低碳排放，助力区域生态环境保护，实现经济发展与生态保护的协同推进。

（二）社会效益分析

项目建设具备迫切的现实需求，涟源市桥头河镇、渡头塘镇作为地方特色产业发展核心区域，随着现代农业、循环经济、城郊配套产业的升级，电力负荷需求持续增长，且分布式新能源发展意愿强烈，现有电网存在线路老旧、新能源消纳能力不足、负荷调控能力薄弱等问题，项目建设可有效解决区域电力发展痛点，满足产业发展和居民生活的高质量用电需求。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

涟源市人民政府同意实施涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目不涉及负面清单，符合专项债券支持领域。湖南省已有类似项目发行参考案例：长沙市国家级望城经济技术开发区光储充配一体化及电网改造项目2025年湖南省政府专项债券（十九期）。

（四）债券资金需求合理性分析

该项目总投资9,176.43万元，截至目前已发行政府专项债券资金0.00万元，本次拟申请发行政府专项债券资金5,900.00万元，项目专项债券资金需求以项目收益能够偿还的债券本息为限确定。项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

涟源市人民政府组织发改、财政等相关部门对该项目建设政策依据、建设必要性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，该项目建设促进地方经济增长；此外，项目通过提升新能源消纳率，减少化石能源消耗，降低碳排放，助力区域生态环境保护，实现经济发展与生态保护的协同推进，项目建设十分必要；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并间接拉动有效投资。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

根据GB/T 17468《电力变压器选用导则》：配电变压器设计寿命 25 年-30年，电力变压器（主变）设计寿命 30 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限20年。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标设置建设政策依据、建设必要性、建设内

容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标，涟源市组织发改、财政等相关部门对该项目设置绩效目标指标进行评审，经评审论证，该项目绩效目标设置合理。

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="6">涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目</td></tr>
<tr><td>项目实施单位</td><td colspan="6">涟源市水利局</td></tr>
<tr><td>项目资金</td><td colspan="6">资金总额 9,176.43 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">实施进度计划</td><td colspan="3">开始时间</td><td colspan="3">完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="3">2026 年 10 月</td><td colspan="3">2028 年 5 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="6">本项目主要建设内容及规模如下：(1)配电网改造：10KV 线路改造 48.31KM，低压线路改造 28.78KM，入户线路改造 1555 户，新建、扩容变压器 125 台；（2）智能化升级：改造智能化设备 77 台，更换智能表计 20530 个；（3）新能源与储能：新建分布式光伏 10.5MW，新建台区储能 57 座（100KWh/座）；（4）充电设施：新建充电站 5 座（2000KW/座）每座 12 枪；分散式充电桩 20 台（180KW/台）；（5）管控平台：搭建源网荷储协同智能微电网管控平台 1 套。</td></tr>
<tr><td rowspan="17">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td colspan="2">三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="16">产出指标</td><td rowspan="10">产出数量</td><td colspan="2">10kV 线路改造</td><td>km</td><td>48.31</td></tr>
<tr><td colspan="2">台区变压器</td><td>台</td><td>125</td></tr>
<tr><td colspan="2">低压台区线路改造</td><td>km</td><td>28.78</td></tr>
<tr><td colspan="2">入户线路改造</td><td>户</td><td>1555</td></tr>
<tr><td colspan="2">配电线路智能化设备改造</td><td>台</td><td>77</td></tr>
<tr><td colspan="2">表计更换</td><td>台</td><td>20530</td></tr>
<tr><td colspan="2">台区储能</td><td>台</td><td>57</td></tr>
<tr><td colspan="2">充电站</td><td>座</td><td>5</td></tr>
<tr><td colspan="2">充电桩</td><td>台</td><td>20</td></tr>
<tr><td colspan="2">新建分布式光伏</td><td>MW</td><td>10.5</td></tr>
<tr><td colspan="2">智能化平台</td><td>项</td><td>1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">产出质量</td><td colspan="2">工程质量检测达标率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td colspan="2">工程验收合格率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">产出时效</td><td colspan="2">工程完工及时率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td colspan="2">工程验收与结算及时率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>产出成本</td><td colspan="2">预算控制</td><td colspan="2">不超预算金额</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>社会效益</td><td>提升电力供应稳定性和可靠性</td><td>长期有效</td><td>长期有效</td></tr>
<tr><td>生态效益</td><td>改善区域生态环</td><td>长期有效</td><td>长期有</td></tr>
</table>

				境，助力“双碳”目标实现		效
			可持续影响	提供长效电力保障，推动能源结构绿色转型	长期有效	长期有效
		满意度	受益对象满意度	社会公众满意度	≥95%	≥95%
				居民满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据：

1、项目概算表如下：

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目概算总投资汇总表

编号	名称	单位	计算式	审核概算金额（万元）	备注
一	**工程费用**		（一）+（二）+（三）+（四）+（五）+（六）+（七）+（八）+（九）+（十）+（十一）	**7843.99**	
（一）	10kV 线路改造	km		781.64	
（二）	台区变压器	台		616.42	
（三）	低压台区线路改造	km		447.82	
（四）	入户线路改造	km		54.09	
（五）	配电线路智能化设备改造	台		189.04	
（六）	表计更换	个		1437.16	
（七）	台区储能	座		456.00	
（八）	充电站	座		780.25	
（九）	充电桩	台		170.00	
（十）	新建分布式光伏	MW		2625.00	
（十一）	智能化平台	座		286.57	
二	**工程建设其他费用**		（一）+（二）+（三）+（四）+（五）+（六）+（七）+（八）+（九）+（十）+（十一）（十二）+（十三）	**423.40**	
（一）	项目建设管理费	项		112.70	
（二）	招标代理服务费	项		10.50	
（三）	建设工程交易服务费	项		1.60	
（四）	工程造价咨询服务费	项	1+2	29.30	
1	编制工程量清单及清单计价	项		11.47	

编号	名称	单位	计算式	审核概算金额（万元）	备注
2	工程结算审核	项		17.82	
（五）	工程监理费	项		82.66	
（六）	建设项目前期工作咨询收费	项	1	2.88	
1	编制可行性研究报告	项		2.88	
（七）	勘察设计费	项		73.56	
（八）	环境影响咨询服务费	项	1	4.28	
1	编制环境影响报告书(含大纲)	项		4.28	
（九）	水土保持咨询服务费	项		0	
（十）	劳动安全卫生评审费	项		15.69	
（十一）	场地准备费及临时设施费	项		39.23	
（十二）	工程保险费	项		11.77	
（十三）	工程质量检测费	项		39.23	
三	**预备费**		**（一）+（二）**	**496.04**	
（一）	基本预备费	万元		413.37	
（二）	价差预备费	万元		82.67	
四	**建设期利息**			**413.00**	
（一）	第一年	万元		206.5	
（二）	第二年	万元		206.5	
五	**建设项目总投资**		**一+二+三+四**	**9176.43**	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目总投资 9,176.43 万元，2026 年投入金额 6,432.75 万元，分年投资计划具体如下表所示：

上述项目分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投资	2026 年	2027 年	2028 年
涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目	9,176.43	0	6,432.75	1,000.00	1,743.68

项目投资分月计划表

2026 年度，涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目	投资金额	0						
	其中：专项债金额							
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额				1,100.00	2,100.00	3,232.75	6,432.75
	其中：专项债金额				1,000.00	2,000.00	2,900.00	5,900.00

（二）资金筹措方案

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。项目总投资 9,176.43 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 3,276.43 万元，占总投资金额比例 35.70%；拟申请发行政府专项债券资金 5,900.00 万元。涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目截至目前已发行专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 5,900.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目	9,176.43	3,276.43	0	5,900.00	0	0	0	0	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

项目建成后，运营收入来源主要有光伏发电收入、储能发电收入和充电桩收入。

1、项目光伏发电及储能市场需求分析

根据统计，湖南省2022 年电力消费量为2236 亿千瓦时，全省发电量1659 亿千瓦时。以此粗略计算，约有四分之一的电来源于外购。而根据湖南省经济发展规模，预计未来几年湖南最大负荷将维持400 万千瓦左右的增长规模，对能源电力供应的增长需求十分迫切。

涟源地方电力供区覆盖48 个村（社区）、13.4 万人口、2.9 万用户，2025 年全社会用电量达0.87 亿千瓦时、最大负荷3.65 万千瓦，预计2030 年用电量增至1.112 亿千瓦时、最大负荷升至5.33 万千瓦，年均负荷增速达7.9%。当前10kV 线路总长305km、低压线路1184km，超30%线路运行超15 年，绝缘老化、供电半径过长；397 台配变中25%存在重过载，户均配变容量仅2.0 千伏安，远不能匹配负荷增长。

辖区可利用工商业厂房、农户屋顶光伏资源丰富，现有并网分布式光伏1.523 万千瓦，仅占可开发屋面资源的28%，大量闲置屋面未利用，亟需通过线路、台区改造，夯实供电基础，适配用电总量增长与光伏资源开发需求。

供区聚集现代农业产业园、工程机械配套加工、农产品深加工等工商业主体，2025 年工商业用电量约0.16 亿千瓦时，占总用电量18.4%，预计2030 年增至0.25 亿千瓦时，年均增速超10%。工商业用电呈现“白天高峰、电价偏高、成本压力大”特点，降本需求迫切。辖区工商业厂房可利用屋面超80 万㎡、农户屋顶超120 万㎡，现有1.523 万千瓦光伏多为农户分散式，工商业屋面光伏开发滞后。同时，现有电网缺乏储能调节，光伏午间出力过剩易致电压越限，夜间

负荷高峰供电缺口明显，消纳能力接近极限。本次建设10.5MW 分布式光伏、5.7MWh 台区储能，可充分盘活闲置屋面资源，满足工商业自发自用、余电上网，平抑光伏出力波动、削峰填谷，降低工商业用电成本20%以上，破解新能源消纳难题，助力区域绿色低碳转型。

同时，随着绿色出行普及，供区电动汽车保有量从2022年的80辆增至2025 年的500 辆，预计2030 年将达2000辆，年均增长超40%。现有充电桩仅400 台，以分散式私人桩为主，公共桩不足50 台，且集中于镇区核心区，产业园区、乡村主干道、居民集中区存在大量充电盲区。工商业物流车、通勤车日均充电需求超200 次，居民日常充电常面临“排队久、充电难”问题，现有设施已严重滞后于电动汽车普及速度。本次新建5 座集中充电站、20 台分散式充电桩，可覆盖镇区、产业园区、重点乡村，补齐公共充电短板，满足居民绿色出行与工商业物流配套需求，完善农村电气化基础设施，助力乡村振兴。

当前供区电网智能化基础薄弱，智能电表覆盖率不足85%，配电自动化设备老旧、故障定位与处置效率低，综合线损率5.4%，供电可靠率仅99.8%，距离2030 年99.9%的目标差距明显。随着分布式光伏、储能、充电桩大规模接入，电网从“单向供电”转为“双向互动”，传统调度管控模式难以适配，易出现潮流紊乱、电压不稳、设备过载等问题。涟源台区配储、新建屋顶光伏数据统计如下：

序号	台区名称	屋顶面积	可装光伏（kW）	是否配储
1	中铺后街	1750.00	350.00	1
2	洪桥 2#村	1295.00	259.00	1
3	汽车站	2800.00	560.00	1
4	青草 3#	789.00	157.80	1
5	花技 2#	1102.50	220.50	1
6	水源 2#	599.75	119.95	1
7	星光 1#	1102.50	220.50	1
8	石桥 2#	774.75	154.95	1
9	石桥 4#	987.50	197.50	1
10	石坪 5#	1750.00	350.00	1
11	柞树 2#	875.00	175.00	1
12	桥头山	2800.00	560.00	1
13	石湾街箱变	2205.00	441.00	1
14	龙湾 1#	1102.50	220.50	1
15	芦毛上面	519.00	103.80	1
16	东风 2#	1026.70	205.34	1
17	中学变	900.00	180.00	1
18	加油 2#	762.00	152.40	1
19	印溪 3#	1102.50	220.50	1
20	向阳 2#	1102.50	220.50	1
21	垣子 1#	311.55	62.31	1
22	文明 1#	1102.50	220.50	1
23	新其 1#	577.75	115.55	1
24	正山变	533.25	106.65	1
25	新田变	600.90	120.18	1
26	新龙 1#	588.00	117.60	1
27	日新 2#	337.00	67.40	1
28	桥溪 2#	700.00	140.00	1
29	泉塘 1#	1102.50	220.50	1
30	涟溪 4#	1400.00	280.00	1
31	移民区 1#	1750.00	350.00	1
32	胜溪 1#	1102.50	220.50	1
33	菊花 1#	875.00	175.00	1
34	铜铃 1#	568.75	113.75	1
35	新乔村 1#	385.25	77.05	1
36	新塘湾 3#	57.87	11.58	1
37	学堂冲 2#	246.50	49.30	1
38	三元村 2#	940.75	188.15	1
39	松源 2#	1188.25	237.65	1
40	美庄村 2#	770.25	154.05	1
41	增加村 1#	531.75	106.35	1

42	增加村 3#	613.00	122.60	1
43	曹溪村 1#	248.38	49.68	1
44	曹溪村 2#	619.85	123.97	1
45	红旗村 2#	239.60	47.92	1
46	扬名村 1#	984.75	196.95	1
47	步先村 2#	23.40	4.68	1
48	金龙村 1#	397.45	79.49	1
49	杨柳村 3#	964.40	192.88	1
50	洪家村 3#	374.50	74.90	1
51	洋河村 1#	128.00	25.60	1
52	塘边村 1#	789.90	157.98	1
53	星坪村 1#	1162.40	232.48	1
54	桃源村 2	700.00	140.00	1
55	杉山村 1#	616.25	123.25	1
56	檀山村 1#	603.75	120.75	1
57	檀山村 2#	3018.95	603.79	1
		52501.10	10500.22	57

2、项目光伏发电收入

（1）光伏发电量

本项目新建分布式光伏装机容量为 10.5MW，根据所选工程代表年最佳倾斜面上各月平均太阳总辐射量可得出本工程月及年峰值日照小时数。根据国内国标 GB/T 18264、GB/T 6495 统一规定光伏组件标准测试条件 STC：将太阳电池组件所在平面上某段时间中能接收到的太阳辐射量转换为 1000W/m2 条件下的等效小时数称峰值日照小时数。

根据 GB/T 31155-2014《太阳能资源等级总辐射》，湘中（娄底、涟源）属三类资源区，冬季日总辐射典型区间 7.5－8.5 MJ/m²·d，8.0－8.1 为区间中心值。资环数据网权威数据源显示涟源冬季（1、12 月）日总辐射约 8.0－8.1 MJ/m²·d，冬季有效日照约 8h，1h 中接收到的太阳辐射量为 1MJ/m2，该值代表冬季阴天 / 弱日照工况，为湘中地区光

伏工程冬季保守设计常用值。本项目保守按冬季日照结算辐射量，故若太阳电池组件在 1h 中接收到的太阳辐射量为 1MJ/m2，则其在 1000W/m2 条件下的等效小时数为 1/3.6h 。

由于太阳电池组件的峰值功率均在 1000W/m2 条件下标定，因此采用峰值日照小时数乘以光伏电站的装机容量（10.5MW）即为光伏电站的理论发电量。

本模型计算的气象资料由 solargis 气象数据获得；涟源桥头河镇日照等效利用小时数为 1019.9h。



综上，理论发电量=10.5MW *1019.9h=1070.90 万 kW •h

考虑系统效率问题，光伏系统受光伏组件自然功率衰减、设备老化、环境积灰等因素影响，系统综合利用效率呈逐年缓慢递减趋势，项目运营期内按行业标准首年衰减 2%，之后每年衰减 0.5% 进行发电量逐年校核。考虑未来运营期

内系统效率的逐年降低，各运行年计算年发电量 An，可采用下式计算：

An=逐年理论发电量×η式中：η—系统效率。

测算运营期 2029-2046 年内，供区 10.5MW 光伏发电量测算表如下。

年份	组件效率衰减值	上网发量（万 kW·h）
2029 年	0.980	1,049.48
2030 年	0.975	1,044.13
2031 年	0.970	1,038.77
2032 年	0.965	1,033.42
2033 年	0.960	1,028.06
2034 年	0.955	1,022.71
2035 年	0.950	1,017.36
2036 年	0.945	1,012.00
2037 年	0.940	1,006.65
2038 年	0.935	1,001.29
2039 年	0.930	995.94
2040 年	0.925	990.58
2041 年	0.920	985.23
2042 年	0.915	979.87
2043 年	0.910	974.52
2044 年	0.905	969.16
2045 年	0.900	963.81
2046 年	0.895	958.46

（2）电费价格

本项目运营期内采用全额上网模式，所发电量直接接入地方电网参与电力市场交易，为终端用户电价，按照湖南省居民用电电价 0.5880 元 /kWh 销售至终端用户。

附件 2

湖南省居民、农业用电目录销售电价表

用电分类	电度电价（元/千瓦时）			
	不满1千伏	1~10千伏	35~110千伏以下	110千伏
一、居民生活用电	0.5880	0.5730	0.5630	
其中：居民合表用电	0.6040	0.5890	0.5790	
二、农业生产用电	0.5487	0.5287	0.5087	0.4887
其中：已摘帽贫困县农业排灌用电	0.4117	0.4017	0.3917	

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

2.上表所列价格，居民生活用电含可再生能源电价附加 0.1 分钱，含大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱。

2026年分布式光伏发电上网电量结算电价

2026年	项目类型	存量项目（2025年5月31日前）			增量项目（2025年6月1日后）				
		光伏扶贫项目（元/KWH）	其他光伏项目（元/KWH）		全部光伏项目全容量投产后（元/KWH）			全部光伏项目全容量投产前（元/KWH）	
	电价占比	机制电价（100%）	存量项目标杆电价（80%）	省内月度光伏现货实时市场出清加权平均价格（20%）	投产当年机制电价（30%）	省内月度光伏中长期交易市场加权平均价格（50%）	省内月度光伏现货实时市场出清加权平均价格（20%）	省内月度光伏中长期交易市场加权平均价格（50%）	省内月度光伏现货实时市场出清加权平均价格（50%）
1月1-1月31日	电价价格	0.45	0.45	0.344898	0.375	0.433419	0.344898	0.433419	0.344898
	结算价格	**0.45**	**0.4289796**		**0.3981891**			**0.3891585**	
2月1-2月28日	电价价格	0.45	0.45	0.346077	0.375	0.442328	0.346077	0.442328	0.346077
	结算价格	**0.45**	**0.4292154**			**0.4028794**		**0.3942025**	
3月1-3月31日	电价价格	0.45	0.45		0.375				
	结算价格	**0.45**	**0.36**		**0.1125**			**0**	
4月1-4月30日	电价价格	0.45	0.45		0.375				
	结算价格	**0.45**	**0.36**		**0.1125**			**0**	
5月1-5月31日	电价价格	0.45	0.45		0.375				
	结算价格	**0.45**	**0.36**		**0.1125**			**0**	
6月1-6月30日	电价价格	0.45	0.45		0.375				
	结算价格	**0.45**	**0.36**		**0.1125**			**0**	

湖南省发展和改革委员会
关于我省居民阶梯电价制度及有关事项的通知

湘发改价调规〔2024〕14号

HNPR-2024-02003

各市州发展改革委，国网湖南省电力有限公司，各地方电网公司，各增量配电网公司：

根据国家发展改革委《印发关于居民生活用电试行阶梯电价的指导意见的通知》（发改价格〔2011〕2617号）和《关于完善居民阶梯电价制度的通知》（发改价格〔2013〕2523号）要求，结合我省居民阶梯电价等相关政策执行情况，经省人民政府同意，决定进一步完善我省居民阶梯电价制度，现将及有关事项通知如下：

一、居民阶梯电价的实行范围

居民阶梯电价实行范围为全省由供电企业（含地方供电企业）实行“一户一表”抄表结算到户的城乡居民用电户。

居民用户原则上以住宅为单位，一个房产证明对应的住宅为一“户”。没有房产证明的，以供电企业为居民安装的电表为单位。城乡居民自建房执行居民阶梯电价，其中属于多层多套且实际多户居住的，可按实际分户装表，分别执行居民阶梯电价。

二、居民阶梯电价分档电量及电价

（一）分档电量

第一档电量为200千瓦时及以内。第二、三档电量分季节，春秋季（3、4、5、9、10、11月）第二档电量为超过200千瓦时—350千瓦时，第三档电量为350千瓦时以上；冬夏季（1、2、6、7、8、12月）第二档电量为超过200千瓦时—450千瓦时，第三档电量为450千瓦时以上。

（二）分档电价

第一档电量以内，基准电价按我省现行居民生活用电价格标准执行（其中不满1千伏居民用户基准电价为0.588元/千瓦时）；第二档电量区间，在基准电价的基础上，每千瓦时加价0.05元；第三档电量，在基准电价的基础上，每

3、项目储能发电收入

（1）放电量

本项目配套建设储能电站，储能电站在用电低谷储能、高峰放电运行，利用低谷、高峰（平段）电费差获利。储能电站装机规模 5.7MWh（储能电站满充满放，一共能存 5700 度电），根据 GB/T 36276《锂离子电池储能系统》、GB/T 42313《电力储能系统运行规范》等要求，“常规调峰储能标准运行策略为每日单次充放电循环”，本项目系统按每日一充一放模式运行，根据 NB/T 31016《电力储能用锂电池系统技术条件》，“储能系统标称容量按 90% DOD 核定可用容量，工程概算、备案装机均按此取值”，本项目储能电站放电深度按 0.90 取值；根据 GB/T 36549-2018：储能发电站全年统计小时数 8760h，可用系数对应 330～350 天为正常水平，本项目年运行天数按 330 天测算，剩余时间用于年度检修、维护、消缺。每年放电量计算如下：

每年放电量 169.29 万 kWh=5700*0.9*330/10000。

（2）充放电价格

本项目充电时段选取电网谷段电价，根据涟源市地方电力新坪 35 变 2025 年购电数据以及桥头河镇 2026 年 3 月国网购电数据，本项目充电电价低谷按 0.44 元 /kWh 计取；

本项目放电时段集中在高峰段，根据《湖南省发展和改革委员会关于优化我省分时电价政策有关事项的通知》（湘发改价调规〔2025〕385 号），“平段电价由上网电价、上网环节线损费用、输配电价、系统运行费用、政府性基金及附加构成，其中，系统运行费用、政府性基金及附加以及输

配电价中的容（需）量电费不参与浮动。高峰、平段、低谷浮动电价比为 1.6:1:0.4，尖峰电价在高峰电价基础上再上浮 20%。”，依据 2026 年 3 月湖南省工商业单一制用户分时平均电价表，本项目平段价格为 0.79 元/kWh，放电时段集中在电网峰高峰段，价格为平段电价的 1.6 倍约 1.26 元/kWh，单次循环度电套利收益（放电价格-购电价格）为 0.82 元/kWh，计算如下：

0.82 元/kWh=高峰 1.26 元/kWh- 低谷 0.44 元 /kWh。

单位	月份	电量	电费	均价
2025年新坪35变1700206381	1	3244282	1437224.61	0.4430
	2	3670178	1633846.20	0.4452
	3	3681208	1633491.94	0.4437
	4	2582954	1129306.26	0.4372
	5	2020465	881453.27	0.4363
	6	2433848	1053973.24	0.4330
	7	2358128	1021800.25	0.4333
	8	3783228	1664009.81	0.4398
	9	2802902	1211724.10	0.4323
	10	1829999	781602.37	0.4271
	11	2705548	1190033.66	0.4398
	12	2550715	1138149.74	0.4462
合计		33663455	14776615.45	0.4390

国家电网 STATE GRID

国网湖南省电力公司

95598 12398

电费账单

4301770511710

株洲市地方电力有限责任公司

电费周期	2025-12-01 至 2025-12-31
用电单位	攸县市酒源市株头河镇工业路32号
用电单位	宜宾非工业
电压等级	交流10kV
供电设备单位	国网酒源市供电公司
市场化属性	普通代购客户

账单打印日期：2026-03-25

本期电量	1046160千瓦时	本期电费	475898元

本期电量明细 单位：千瓦时，千克时，千伏

示数类型	上期示数	本期示数	倍率	抄见电量	变损	线损	加减	退补	计费电量
电能表编号：433000100000012828944，电价：用电户-1千伏至10千伏-宜售非工业用电-宜售									
正向有功（总）	8380.92	8468.1	12000	1046160	0	0	838078	0	208082
正向有功（尖峰）	1163.11	1183.06	12000	239400	0	0	191783	0	47617
正向有功（峰）	2738.22	2755.51	12000	207480	0	0	166212	0	41268
正向有功（谷）	1709.49	1726.76	12000	207240	0	0	166019	0	41221
正向有功（平）	2770.08	2802.75	12000	392040	0	0	314064	0	77976
正向无功（总）	1640.82	1652.42	12000	139200	0	0	0	0	139200
>电能表编号：定比0.518，电价：用电户-1千伏至10千伏-宜售居民生活用电-居民生活 上级电能表编号：433000100000012828944									
尖峰				124009	0	0	0	0	124009
峰				107475	0	0	0	0	107475
平				203077	0	0	0	0	203077
谷				107350	0	0	0	0	107350
>电能表编号：定比0.0879，电价：用电户-1千伏至10千伏-宜售农业生产用电-宜售 上级电能表编号：433000100000012828944									
尖峰				21043	0	0	0	0	21043
峰				18237	0	0	0	0	18237
平				34461	0	0	0	0	34461
谷				18216	0	0	0	0	18216
>电能表编号：定比0.1952，电价：用电户-1千伏至10千伏-宜售农业排灌用电-宜售-已摘帽贫困县 上级电能表编号：433000100000012828944									
尖峰				46731	0	0	0	0	46731
峰				40500	0	0	0	0	40500
平				76526	0	0	0	0	76526
谷				40453	0	0	0	0	40453

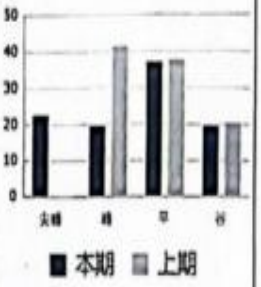
用能分析

1. 本期电量

本期您的电量为1046160千瓦时，较上期环比增加150120千瓦时。

2. 峰谷比例

本期您用电的峰谷分时比例为22.88%，19.83%，37.48%，19.81%，上期峰谷分时比例为0%，41.54%，37.51%，20.95%。



3. 功率因数

本期您的实际功率因数为0.99，比上期少0.01。

4. 容（需）量

本期您的计费最大容（需）量值为0千瓦（千伏安），较上期环比减少0千瓦（千伏安）。

5. 平均电价

本期您的平均电价0.4549元/千瓦时，较上期环比减少0.00322元/千瓦时。

表3：

湖南省工商业单一制用户分时平均电价表

（执行时间：2026年3月1日-2026年3月31日）

单位：元/千瓦时

用电分类	电压等级	平段电价	分时平均浮动电价	分时平均电价
工商业单一制	110千伏及以上	0.739950	0.070000	0.809950
	35千伏	0.759950		0.829950
	1~10千伏	0.779950		0.849950
	不满1千伏	0.799950		0.869950

注：1.湖南省发改委《关于优化我省分时电价政策有关事项的通知》（湘发改价调〔2025〕385号）规定，选择执行分时平均电价的工商业单一制用户，分时平均浮动电价按0.07元/千瓦时执行。

2.代理购电单一制用户分时平均电价=上网电价+上网环节线损费用折价+输配电价+系统运行费用折价+政府性基金及附加+分时平均浮动电价。

湖南省发展和改革委员会关于优化我省分时电价政策有关事项的通知

湘发改价调规〔2025〕385号

各市州发展改革委，国网湖南省电力有限公司，各地方电网公司，各增量配电网公司，有关电力用户：

为推进我省新型电力系统建设，保障电力系统安全稳定经济运行，根据《国家发展改革委关于进一步完善分时电价机制的通知》（发改价格〔2021〕1093号）精神，结合我省用电负荷变化、新能源出力特性等因素，经省人民政府同意，对我省分时电价政策进行了优化调整，现就有关事项通知如下：

一、执行范围

（一）除电气化铁路牵引、煤炭生产企业及城乡供水企业生产、广播电视台无线发射台（站）、转播台（站）、差转台（站）、监测台（站）等用电不执行分时电价外，用电容量100千伏安（千瓦）及以上的工商业用电用户执行分时电价。

（二）用电容量100千伏安（千瓦）及以上且不适宜错峰用电的工商业单一制用电用户，可选择执行分时平均电价；污水处理厂、医院、农业生产用电用户、用电容量100千伏安（千瓦）以下的工商业用电用户，可选择执行分时电价或平段电价。以上选择确认后保持一年不变，除新增用户外均为次月生效；用户未提出变更申请的，按原方式计费。

二、时段划分

（一）全年按每日24小时分为高峰、平段、低谷三段各8小时，具体时段划分如下：

低谷：00:00-6:00，12:00-14:00；

平段：6:00-12:00，14:00-16:00；

高峰：16:00-24:00。

（二）对执行分时电价的用户，每年1月、7月、8月、12月实施季节性尖峰电价。其中，7月、8月尖峰时段为20:00-24:00；1月、12月尖峰时段为18:00-22:00。

三、浮动比例

（一）工商业用电用户，平段电价由上网电价、上网环节线损费用、输配电价、系统运行费用、政府性基金及附加构成，其中，系统运行费用、政府性基金及附加以及输配电价中的容（需）量电费不参与浮动。高峰、平段、低谷浮动电价比为1.6:1:0.4，尖峰电价在高峰电价基础上再上浮20%。

（二）选择执行分时平均电价的工商业单一制用电用户，用电价格由平段电价和分时平均浮动电价构成，分时平均浮动电价按0.07元/千瓦时标准执行。

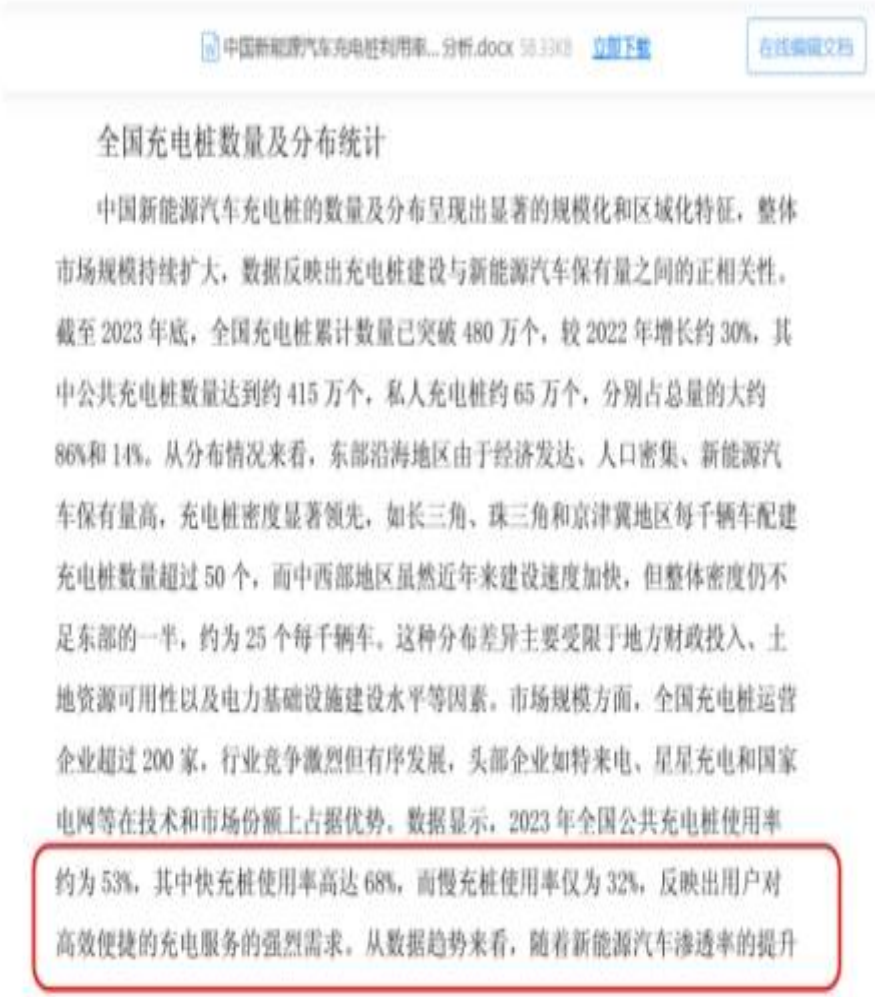
4、项目充电桩收入

本项目新建充电站5座（2000KW/座）每座12枪；分散式充电桩20台（180KW/台）。新能源车电池容量一般在80～100kWh 之间。电池容量是衡量电池性能的重要指标之一，单位为千瓦时（kWh），电池容量是汽车厂商公布的其电池储备电量大小的度量单位，电动汽车的电池容量因品牌、产地等因素的不同而有所不同。参考市面上常见车型的电池容量、电池类型，为保守估算，本次小汽车单次充电量保守按80kwh充满电量的88%左右约70kWh计算。

车型	电池容量（kWh）	电池类型	电池厂家
蔚来 ET5 / ET5T（100kWh）	100.00	三元锂（NCM）	宁德时代
蔚来 ES6 2026 款（100kWh）	100.00	三元锂（NCM）	宁德时代
极氪 001 长续航	100.00	三元锂（NCM）	宁德时代
比亚迪 海豹 700km	82.50	磷酸铁锂（刀片）	弗迪电池

保守估计运营期内每个充电桩日均周转次数约为 1 次，根据豆丁网 2025 年 11 月收录的《中国新能源汽车充电桩利用率与运营模式创新分析》报告显示：2023 年全国公共充电桩使用率约为 53%，其中快充桩使用率高达 68%。本项目充电桩使用率在运营期前两年使用率按照 40%、50%计算，第三年起开始保持 65%不变。根据国家发展改革委下发《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》、湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时收费上限为 0.80 元，电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

同时参考涟源2026年当地充电桩收费标准，本项目充电桩服务费按0.7元/kWh。



中国新能源汽车充电桩利用率...分析.docx 58.33KB 立即下载 在线编辑文档

全国充电桩数量及分布统计

中国新能源汽车充电桩的数量及分布呈现出显著的规模化和区域化特征，整体市场规模持续扩大，数据反映出充电桩建设与新能源汽车保有量之间的正相关性。截至2023年底，全国充电桩累计数量已突破480万个，较2022年增长约30%，其中公共充电桩数量达到约415万个，私人充电桩约65万个，分别占总量的大约86%和14%。从分布情况来看，东部沿海地区由于经济发达、人口密集、新能源汽车保有量高，充电桩密度显著领先，如长三角、珠三角和京津冀地区每千辆车配建充电桩数量超过50个，而中西部地区虽然近年来建设速度加快，但整体密度仍不足东部的一半，约为25个每千辆车。这种分布差异主要受限于地方财政投入、土地资源可用性以及电力基础设施建设水平等因素。市场规模方面，全国充电桩运营企业超过200家，行业竞争激烈但有序发展，头部企业如特来电、星星充电和国家电网等在技术和市场份额上占据优势。数据显示，2023年全国公共充电桩使用率约为53%，其中快充桩使用率高达68%，而慢充桩使用率仅为32%，反映出用户对高效便捷的充电服务的强烈需求。从数据趋势来看，随着新能源汽车渗透率的提升

HNPR-2018-02023

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设

置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

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

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会

2018 年 5 月 25 日

湖南省发展和改革委员会办公室　　2018 年 5 月 25 日印发

娄底涟源充电桩收费标准及分布

整理编辑：无敌电动网 | 更新时间：2026-05-16 19:02:54 | 涟源电价

名称	运营方	充电桩数量
娄底涟源亿丰国际贸易城充电站	**国家电网**	**6**
【地址】湖南省娄底市涟源市娄涟公路与岛石路交汇处西北		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
娄底涟源亿丰国际贸易城（二期）充电站	**国家电网**	**4**
【地址】娄底涟源市亿丰国际商贸城广场停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.79元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
娄底涟源体育馆充电站	**国家电网**	**6**
【地址】湖南省娄底市涟源市蓝田街道幸福路190号涟源体育馆		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：0.81元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
娄底涟源体育馆（二期）充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖南省娄底市涟源市体育路涟源体育馆停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.81元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
娄底涟源市三甲供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】娄底涟源市三甲供电所院内停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：0.84元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		

按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入16,474.96万元，项目各年度收入详见下表:

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	分布式光伏电站收入（万元）	10,344.22	617.10	613.95	610.80	607.65	604.50	601.35	598.20	595.06
1.1	电量（万 kWh）		1049.482	1044.1275	1038.773	1033.4185	1028.064	1022.7095	1017.355	1012.0005
1.2	单价（元/kWh）		0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588
2	储能电站收入（万元）	2,429.31	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82
2.1	电量（万 kWh）		169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29
2.2	单价（元/kWh）		0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82
3	充放电桩收入（万元）	3701.43	134.90	168.63	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22
3.1	充电量（kwh）		4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000
3.2	单价（元/kwh）		0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
3.3	使用率		0.4	0.5	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
4	合计	16,474.96	890.82	921.39	968.84	965.69	962.54	959.39	956.24	953.09

续上表：

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	分布式光伏电站收入（万元）	591.91	588.76	585.61	582.46	579.31	576.17	573.02	569.87	566.72	281.79
1.1	电量（万 kWh）	1006.646	1001.2915	995.937	990.5825	985.228	979.8735	974.519	969.1645	963.81	958.4555
1.2	单价（元/kWh）	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588	0.588
2	储能电站收入（万元）	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	138.82	69.41
2.1	电量（万 kWh）	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29	169.29
2.2	单价（元/kWh）	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82
3	充放电桩收入（万元）	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22	219.22	109.61
3.1	充电量（kwh）	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000	4818000
3.2	单价（元/kwh）	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
3.3	使用率	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
4	合计	949.94	946.80	943.65	940.50	937.35	934.20	931.05	927.91	924.76	460.80

（二）项目预期成本预测

项目运营成本主要包括运营维护费以及相关税费,参考同类型项目运营情况，本项目具体运营成本如下：

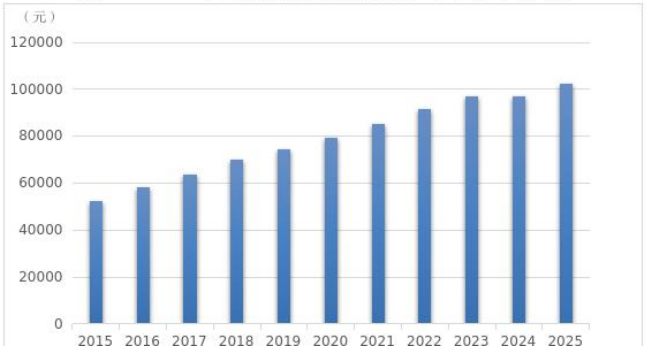
1、管理费 ：根据企业性质和经营模式，本项目管理费（含人员工资与福利）预计需配备管理人员、光伏储能设备管理人员、运营维护人员等，预计需 14 人。 根据湖南省统计局官网发布了 2025 年度职工平均工资，其中 2025 年城镇非私营单位在岗职工年平均工资 102468 元(折算成月平均工资为 8539 元)；本项目按 12 万元/人/年计算人员工资。考虑人员福利费、 办公费用、场地费用等预计约 13 万元/年。

2025年湖南省城镇非私营单位就业人员年平均工资102468元

发布机构：湖南省统计局　发布时间：2026-07-03　字体大小：A+ A A-

2025年，湖南省城镇非私营单位就业人员年平均工资102468元，比上年增加5298元，名义增长[1]5.5%。

图　2015-2025 年湖南省城镇非私营单位就业人员年平均工资



2、维护费用：根据根据建设部、财政部第 165 号令《住宅专项维修资金管理办法》的规定，物业维修资金交存标准由 “购房款的 2%至 3%”调整为“每平方米建筑面积交存物 业维修资金的数额为当地建筑安装工程每平方米造价的 5% 至 8%”。该物业维修费为一次性缴纳标准，按使用 30 年预 计，年物业维修费标准为 0.25%-0.4%。同时根据《建设项

目经济评价方法与参数》（第三版），本项目维护费用按工程费用的0.5%计算。

3、光伏屋面租金

光伏屋顶年使用费：本项目总利于光伏屋顶面积为50521㎡，调查光伏屋顶场地租赁案例，本项目光伏屋顶租赁价格按5元/㎡/年计算。



（通告）湘江科创园分布式光伏项目招租公告

2023-02-20 08:50:06 来源: Thurman在拉萨 内蒙古 举报

1

分享至

（通告）湘江科创园分布式光伏项目招租公告

长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司（以下简称"出租方"）拟采用公告方式开展湘江科创园分布式光伏项目的招租工作，欢迎广大竞选商前来报名参与。现将相关事宜公告如下：

一、项目概况

湘江科创园位于升华大道以北、西二环以东，南临中南大学。总建筑面积约5.8万㎡，共计12栋建筑，总停车位465个配有食堂、人才公寓、会议中心等配套设施。本次招租物业位于1#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#的屋顶等（场地面积约4725㎡）。

二、招租要求

2.1 承租人与出租方签订合作协议，承租人利用湘江科创园1#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#的屋顶等（场地面积约4725㎡）安装分布式光伏发电系统，项目由承租人建设、管理和运营。

2.2 场地年度租金：2.8元/㎡/年。

2.3 租赁期限：20年，如合同到期前，该套设备运营正常，承租人提前6个月提出申



芷江侗族自治县人民政府
WWW.CHNZJ.GOV.CN
请输入关键词
网站首页 县政府 政务公开 解读回应 政务服务 政民互动 政府数据 魅力芷江
您的位置： 首页 > 政务公开 > 通知公告

关于将芷江侗族自治县行政事业单位及国有企业建筑物屋顶空间整体出租的公告

芷江侗族自治县人民政府 发布时间： 2024-06-03 16:47

为加快芷江县屋顶分布式光伏发电项目，对该项目所需的行政事业单位及国有企业建筑物屋顶空间整体出租。现将有关事项公告如下：

一、项目实施主体：芷江县盛源新能源科技有限责任公司

二、项目实施范围：芷江县各行政事业单位、国有企业建筑物屋顶，面积约337312.08㎡（其中芷江侗族自治县工业园区投资开发有限责任公司涉及面积：155911.08㎡，芷江侗族自治县沅州新能源有限责任公司涉及面积：45478㎡）

三、取得方式：租赁（芷江侗族自治县人民政府与实施主体签订租赁合同，其中涉及芷江侗族自治县工业园区投资开发有限责任公司、芷江侗族自治县沅州新能源有限责任公司等两家企业需单独与实施主体签订租赁合同）

四、租赁价格：按5元/㎡/年租赁（租赁合同签订后，六个月内一次支付十年租赁费用）

五、租赁单位：芷江县盛源新能源科技有限责任公司

六、合同履行期限：20年+6年（其中第一年为建设期）

芷江侗族自治县人民政府

2024年6月3日

4、税金

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《企业所得税法实施条例》的规定，光伏发电工程交纳的税金包括增值税、销售税金附加、所得税。

①增值税

增值税应依法征收，税率为 13%，考虑工程费用 9%以及工程其他费用 13%的增值税抵扣。

②销售税金及附加

销售税金及附加包括城市维护建设税和教育费附加，以增值税税额为基础计征，按规定分别取 5%和 5%。

综上，本项目债券存续期内总支出约 5,632.28 万元。各年度支出详见下表：

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	维护费用	686.35	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22
2	管理费	3,185.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00
3	光伏屋面租金	442.06	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26
4	税金及附加	1,318.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	72.36	120.61
5	合计	5,632.28	246.48	246.48	246.48	246.48	246.48	246.48	318.84	367.09

续上表：

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	维护费用	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	39.22	19.61
2	管理费	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	91.00
3	光伏屋面租金	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26	12.63
4	税金及附加	120.21	119.82	119.42	119.02	118.62	118.22	117.82	117.43	117.03	58.31
5	合计	366.69	366.30	365.90	365.50	365.10	364.70	364.30	363.91	363.51	181.55

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目预期总收入16,474.96万元，预期总成本5,632.28万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为10,842.68万元。

（二）项目融资还本付息情况

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目，已发行政府专项债券0.00万元；本次拟发行专项债券5,900.00万元，未来拟发行专项债券0.00万元，发行期限20年，根据2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为2.54%，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。

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目还本付息情况如下表所示：

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当期偿还利息	还本付息合计
2026年10月	0.00	5,900.00		5,900.00	0.00	0.00
2027年4月	5,900.00			5,900.00	74.93	74.93
2027年10月	5,900.00			5,900.00	74.93	74.93
2028年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2029年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2030年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2031年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2032年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86

2033 年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2034 年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2035 年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2036 年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2037 年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2038 年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2039 年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2040 年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2041 年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2042 年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2043 年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2044 年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2045 年	5,900.00			5,900.00	149.86	149.86
2046 年 4 月	5,900.00			5,900.00	74.93	74.93
2046 年 10 月	5,900.00		5,900.00	0.00	74.93	5,974.93
合计		5,900.00	5,900.00		2,997.20	8,897.20

（三）项目融资平衡情况

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目偿债资金来源为光伏发电收入、储能发电收入和充电桩收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 10,842.68 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22。

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目

收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	相关收益对融资本息的覆盖倍数
涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目	10,842.68	5,900.00	8,897.20	1.22

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合

伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.22	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.22	1.16

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.03，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.16，仍能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.0	现金流入	25,651.39	6,432.75	1,000.00	1,743.68	890.82	921.39	968.84	965.69	962.54	959.39	956.24	953.09
1.1	资本金	3,276.43	532.75	1,000.00	1,743.68								
1.2	债券资金流入	5,900.00	5,900.00										
1.3	运营收入	16,474.96				890.82	921.39	968.84	965.69	962.54	959.39	956.24	953.09
1.4	回收固定资产余值	0.00											
1.5	流动资金回收	0.00											
2.0	现金流出	23,406.19	6,432.75	1,000.00	1,743.68	396.34	396.34	396.34	396.34	396.34	396.34	468.70	516.95
2.1	建设投资	9,176.43	6,432.75	1,000.00	1,743.68								
2.2	运营成本	4,313.41				246.48	246.48	246.48	246.48	246.48	246.48	246.48	246.48
2.3	税金及附加	1,318.87				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	72.36	120.61
2.4	运营期利息	2,697.48				149.86	149.86	149.86	149.86	149.86	149.86	149.86	149.86
2.5	债券本金	5,900.00											
3.0	净现金流量	2,245.20	0.00	0.00	0.00	494.48	525.05	572.49	569.35	566.20	563.05	487.54	436.14
4.0	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	494.48	1,019.53	1,592.03	2,161.37	2,727.57	3,290.62	3,778.16	4,214.30

续上表：

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.0	现金流入	949.94	946.80	943.65	940.50	937.35	934.20	931.05	927.91	924.76	460.80
1.1	资本金										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营收入	949.94	946.80	943.65	940.50	937.35	934.20	931.05	927.91	924.76	460.80
1.4	回收固定资产余值										
1.5	流动资金回收										
2.0	现金流出	516.55	516.16	515.76	515.36	514.96	514.56	514.16	513.77	513.37	6,231.41
2.1	建设投资										
2.2	运营成本	246.48	246.48	246.48	246.48	246.48	246.48	246.48	246.48	246.48	123.24
2.3	税金及附加	120.21	119.82	119.42	119.02	118.62	118.22	117.82	117.43	117.03	58.31
2.4	运营期利息	149.86	149.86	149.86	149.86	149.86	149.86	149.86	149.86	149.86	149.86
2.5	债券本金										5,900.00
3.0	净现金流量	433.39	430.64	427.89	425.14	422.39	419.64	416.89	414.14	411.39	-5,770.61
4.0	累计净现金流量	4,647.69	5,078.33	5,506.22	5,931.36	6,353.75	6,773.39	7,190.28	7,604.42	8,015.81	2,245.20

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应

措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

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

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对于外部条件风险，地方政府应做好各配套项目的协调工作，制定应对外部条件发生意外事故的预案，规避因外部条件发生意外带来的风险；对于政策和管理风险，湖南各级政府已把各地市基础设施建设工作放在重要和突出的位置，深度学习和把控项目各关键环节和要点，加大相应的政策、财政

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

3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

4、还本付息风险

风险描述：专项债多为到期一次还本，部分专项债项目收益测算偏乐观，实际运营中因招商引资不足、市场需求变化等因素，收益未达预期，难以覆盖本息。

应对措施：建立完善的债券发行制度，按照项目建设的具体进度，正确掌握各项资金需求，正确规划年度的申报规模，

促进年度偿债规模顺利过渡，减少债务集中偿还的风险。要以项目收益和偿债期限相匹配的原则为基础，正确规划债券发行的期限，明确建设周期较长或者是经营初期收益较少造成的风险问题，正确分配年度本息偿还的金额，防止在项目初期运营阶段产生偿债困难的问题。其次，设置完善的专项债偿备付金制度，分析是否存在收益和本息偿还存在不匹配的情况，加强对于偿债还本付息的保障，减少后续偿债风险。

七、还款保障措施

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

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

财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

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

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

本项目资产持有单位是涟源市水利局，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《涟源市桥头河镇、渡头塘镇源网荷储协同智能微电网建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

涟源市财政局

涟源市水利局

2026 年 10 月 15 日

2026年湖南省政府专项债券
双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目
融资平衡方案

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券2,600.00万元，具体信息如下:

项目名称：	双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	5,383.65万元
本次发行金额：	2,600.00万元
专项债券总需求：	2,600.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	双峰县发展和改革局
项目申请单位：	双峰国家粮食储备有限公司
资产持有单位：	双峰国家粮食储备有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

双峰县隶属于湖南省娄底市，1951 年 8 月，按湖南省人民政府通知，划出湘乡县的三、六、七区建立双峰县，县城设永丰镇。

双峰地处湘中腹地，处于东经 111 度 51 分 43 秒至 112 度 31 分 7 秒，北纬 27 度 12 分 31 秒至 7 度 45 分 51 秒之间。东邻湘潭、衡山，南接衡阳，西毗邵东、涟源，北界娄底、湘乡。东西长 61 公里，南北宽 59.2 公里，总面积 1715 平方公里，约占湖南省总面积的 1%。双峰县属中亚热带季风气候，四季分明，春季寒潮频繁，气温变化剧烈；夏季暑热期长，伏旱明显：前秋干旱频繁，后秋天气多变；冬季严寒期短，阴晴少雨天多。

双峰历史悠久，名人辈出，享有“国藩故里，湘军摇篮，女杰之乡”之誉。

双峰县 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）	296.61	332.23	348.00
城乡居民人均可支配收入（万元）	2.2	2.3	2.46
一般预算收入	7.05	7.56	7.80
政府性基金收入	6.82	4.58	5.3
其中：国有土地出让收入	6.69	4.47	5.2
政府性基金支出	14.28	9.74	15.72
其中：国有土地出让支出	5.05	0.99	2.27

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报及双峰县财政局提供

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目	项目总投资5,383.65 万元。建设地点位于湖南省双峰县青树坪镇青树村四组。本项目预计建设期为2026年 10 月 -2028年9月。	项目建设内容为新建2.5万t（麦容）平房仓三栋;新建消防泵房一栋、地埋式消防水池一座;新建道路、地坪8600.00 ㎡;新建围墙318m,新建挡土墙3900m，土石方工程量10000m³。 1、1#、2#、3#平房仓、占地面积6091.77 ㎡，建筑面积为6137.56 ㎡，1#、2#平房仓建筑面积均为2219.68 ㎡，3#平房仓建筑面积1698.20 ㎡，建筑层数均为1层，建筑高度为9.35m,建筑耐火等级均为二级，建筑物内储藏物为粮食，储藏物的火灾危险性分类为丙2类，结构形式为砌体结构，间隔墙为PC混凝土装配式墙体，屋面为预制钢筋混凝土拱板，结构安全等级为二级，基础形式均为桩基础，抗震设防烈度为6度，主体设计工作年限为 50 年。 2、消防泵房.消防水池占地面积为53.9 ㎡，建筑面积为108.0 ㎡，建筑层数为地上1层，地下1层，建筑高度为3.90m，耐火等级为一级，结构形式为框架结构，基础形式为筏板基础结构安全等级为二级，抗震设防烈度为6度，主体设计工作年限为50年，地埋式消防水池有效容积270吨。	1、《双峰县发展和改革局关于双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目可行性研究报告的批复》（双发改行审〔2024〕113号）； 2、《双峰县住房和城乡建设局关于双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目初步设计的批复》（双建初设审〔2025〕6号）； 3、《双峰县发展和改革局关于双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目概算总投资的批复》（双发改行审〔2025〕149号）

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目已经通过湖南金凯华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、是提升储备效能，推动行业高质量发展的基础保障

古往今来，粮食安全一直是治国安邦的头等大事，而粮食储备则是平抑粮价、备战荒年、保障粮食供给的重要后盾。对于我国这样的人口大国来说，粮食储存多一些，粮食安全系数就会高

一些。特别是面对当前的“黑天鹅”“灰犀牛”，粮食储备的“压舱石”作用尤为重要。习近平总书记多次强调要端牢端稳中国饭碗，新冠肺炎疫情发生后又提出要健全国家储备体系，科学调整储备的品类、规模、结构，提升储备效能。当前，我国粮食储备体系存在品种不够优化，结构不够合理，合储设施和技术不够现代化等短板和弱项，储备效能低。轮换粮食品质下降快，水分下降多、售价明显低于收购价，储备企业亏损严重，给国家财政带来沉重负担。高标准粮食仓储设施可减少粮食重量损失，保持粮食品质，延长储藏周期，提高轮换售价，增加合储企业经济效益，减轻国家财政负担。同时为粮食流通各个环节提供优质的原料，为粮食行业的高质量发展夯实基础。公司坚持以“高质量发展”战略为引领，始终坚持把保障国家粮食安全放在首位通过“质量兴粮、绿色兴粮”，不断提高储粮效益和企业竞争力。本项目扩建 2.5 万吨（麦容）绿色低温高标准平房仓，可以进一步完善项目区现代粮食储备体系，提升储备效能，推动粮食行业高质量发展。

（二）社会效益分析

1、是加快构建新发展格局下的国家粮食安全保障体系的需要

习近平总书记多次强调粮食储备“在稳市、备荒、恤农方面具有重要作用”，“是保百姓饭碗的粮食”，“要搞好储备调节”。

2024 年 1 月 8 日，全国粮食和物资储备工作会议召开。会议强调，2024 年是新中国成立 75 周年，是实现“十四五”规划目标任务的关键一年。全系统要着力稳市场、强储备、严监管、添动能、保安全、聚合力，推动粮食和物资储备工作上质量、上水平、上台阶，加快构建更高层次、更高质量、更有效率、更可持续的国家粮食安全和战略应急物资储备安全保障体系。要深刻认识形势发展变化，准确把握挑战和机遇。坚持系统观念，进一步夯实粮食安全根基。补齐短板弱项，进一步筑牢物资储备底线。强化粮食产购储加销协同保障，不断增强国家储备实力，加大储备基础设施建设力度，加强科技创新和信息化应用，全面提升储备管理水平。建设本项目，是加快构建新发展格局下的国家粮食安全保障体系的重要举措，是落实国家粮食安全发展战略的具体体现。项目建成后，一是可以进一步完善粮食储备布局，提高公司在项目区粮食的储备能力和流通能力;二是在构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局中，主动作为，确保国家粮食安全。

2、是加快建设粮食产业强国的需要

粮食产业是国民经济的基础性、战略性产业，加快粮食产业高质量发展，是保障国家粮食安全和全面推进乡村振兴的坚实基础，是扩大内需构建新发展格局的重要支撑，是满足人民日益增长的美好生活需要的必然要求。粮食产业涵盖由原粮到产品、产

区到销区、田间到餐桌全过程，对粮食生产具有反哺激励和反馈引导作用，对粮食消费具有支撑培育和带动引领作用，是粮食供求的“蓄水池”“调节器””，实现粮食产业由“大”到“强”转变，对于构建国家粮食安全保障体系具有重要意义。建设好本项目，可以切实增强项目区粮食安全保障能力，完善项目区现代粮食保障体系，让项目区人民吃到新鲜、绿色、优质、健康的口粮，更好地满足人民美好生活需要，为建设粮食产业强国贡献出一份力量。

3、是推动粮食仓储管理转型升级，构建绿色低温储粮体系的需要

随着我国粮食产业现代化水平的不断提升，绿色低温储粮已经成为保障库存粮食品质安全的重要技术创新手段。湖南省作为粮食主产省和消费大省，地理气候特殊，储粮条件复杂，易造成粮食品质劣变，新陈价差较大常常导致企业亏损。通过建设绿色低温储粮仓库，提升现有仓储设施功能，在全省范围内构建起多层次、宽领域、结构配套、功能完善的绿色低温储粮体系，对促进粮食产业的高质量发展，具有十分重要的意义。通过绿色低温存储，可以延长粮食的轮换周期，系统提升粮食的抗风险能力，进一步巩固粮食安全。低温环境下，抑制虫害和微生物的生命活动，在整个储藏周期内基本达到免熏蒸处理，大大节约熏蒸作业所需的人工和材料成本，实现节能增效，绿色低碳环保储粮。低

温环境还可以有效地减弱粮食自身代谢，延缓品质劣变，保持粮食新鲜度和营养价值。粮食保鲜品质好，水分损失低，既减少了储备损失，也降低了承储企业的运营压力。该项目实施后，公司将实现储存粮食保鲜、保水，而品质更好的粮食轮换出库，不但实现企业增效，还能够为全县人民提供营养、健康的口粮。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项情况

本项目已取得立项批复文件《双峰县发展和改革局关于双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目可行性研究报告的批复》（双发改行审〔2024〕113号）。

2、前期工作开展情况

目前项目正在逐步完善勘察、设计、用地、环评、开工许可等前期工作，项目建设工作开展合法合规，目前已取得《双峰县住房和城乡建设局关于双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目初步设计的批复》（双建初设审〔2025〕6号）、《双峰县发展和改革局关于双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目概算总投资的批复》（双发改行审〔2025〕149号）等批复文件。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源为资本金和专项债券资金。已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设

期及各年度建设任务相匹配，项目专项债券资金总需求2,600.00万元、本年度专项债券资金需求2,600.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化。绩效目标基本明确。绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出。综合考虑，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。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目名称	双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目					
主管部门及其编码	双峰县发展和改革局　编码：114313217406419111					
项目实施单位	双峰县发展和改革局		项目负责人		联系电话	
资金金额	实施期资金总额	5,383.65				

<table>
<tr><td rowspan="2">（万元）</td><td>其中：政府专项债券资金</td><td colspan="3">2,600.00</td></tr>
<tr><td>其他资金</td><td colspan="3">2,783.65</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="2">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="2">2026年10月</td><td colspan="2">2028年9月</td></tr>
<tr><td rowspan="11">总体目标</td><td colspan="5">实施期总目标</td></tr>
<tr><td colspan="5">新建2.5万t（麦容）平房仓三栋;新建消防泵房一栋、地埋式消防水池一座;新建道路、地坪8600.00㎡;新建围墙318m,新建挡土墙3900m，土石方工程量10000m³。
1、1#、2#、3#平房仓、占地面积6091.77㎡，建筑面积为6137.56㎡，1#、2#平房仓建筑面积均为2219.68㎡，3#平房仓建筑面积1698.20㎡，建筑层数均为1层，建筑高度为9.35m,建筑耐火等级均为二级，建筑物内储藏物为粮食，储藏物的火灾危险性分类为丙2类，结构形式为砌体结构，间隔墙为PC混凝土装配式墙体，屋面为预制钢筋混凝土拱板，结构安全等级为二级，基础形式均为桩基础，抗震设防烈度为6度，主体设计工作年限为 50年。
2、消防泵房.消防水池占地面积为53.9㎡，建筑面积为108.0㎡，建筑层数为地上1层，地下1层，建筑高度为3.90m，耐火等级为一级，结构形式为框架结构，基础形式为筏板基础结构安全等级为二级，抗震设防烈度为6度，主体设计工作年限为50年，地埋式消防水池有效容积270吨。</td></tr>
<tr><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>备注</td></tr>
<tr><td rowspan="13">产出指标</td><td rowspan="6">数量指标</td><td>1#2#3#平房仓（栋）</td><td>3.00</td><td></td></tr>
<tr><td>消防泵房（栋）</td><td>1.00</td><td></td></tr>
<tr><td>地埋式消防水池（座）</td><td>1.00</td><td></td></tr>
<tr><td>道路、地坪（㎡）</td><td>8,600.00</td><td></td></tr>
<tr><td>围墙、挡土墙（m）</td><td>4,218.00</td><td></td></tr>
<tr><td>土石方工程（m³）</td><td>10,000.00</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">质量指标</td><td>项目建成合格率（%）</td><td>100.00</td><td></td></tr>
<tr><td>债券资金使用合规率（%）</td><td>100.00</td><td></td></tr>
<tr><td>工程验收合格率（%）</td><td>100.00</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">时效指标</td><td>债券发行后年度使用率（%）</td><td>100.00</td><td></td></tr>
<tr><td>规范披露信息及时率（%）</td><td>100.00</td><td></td></tr>
<tr><td>足额还本付息及时率（%）</td><td>100.00</td><td></td></tr>
<tr><td>按期竣工验收时间（%）</td><td>100.00</td><td></td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>初设批复投资偏离（±%）</td><td>小于等于10.00%</td><td></td></tr>
<tr><td>效益指标</td><td>社会效益</td><td>项目实施对新增就业、社会带来正面影响</td><td>是</td><td></td></tr>
</table>

			社会民众满意度（%）	98.00	
		经济效益	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、项目本次可研设计文件及图纸。

2、湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准（2020）、湖南省安装工程消耗量标准（2020）、湖南省市政工程消耗量标准（2020）、湖南省园林绿化工程消耗量标准（2020）等。

3、当地最新建设工程材料信息价，近年已建、在建类似工程建设项目的工程建设技术经济指标、工程结算资料及设备厂家最新报价。

4、其他费用按相关标准进行计取。

5、基本预备费以工程费用及其他费用之和为基数，按5%计取，不含涨价预备费。

概算总投资详细情况如下:

项目概算总投资汇总表

单位：万元

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目总概算表

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）					主要技术经济指标			占总投资比例（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）		
一	工程费用	3856.64	228.23	472.80		4557.67					
（一）	生产设施	3027.59	55.00	472.80		3555.39					
1	生产及生产辅助设施	3027.59	55.00	472.80		3555.39				66.04%	
1.1	1#平房仓	1098.52	20.00			1118.52	m^2	2222.51	5032.69		
1.2	2#平房仓	1098.52	20.00			1118.52	m^2	2222.51	5032.69		
1.3	3#平房仓	830.55	15.00			845.55	m^2	1698.15	4979.24		
1.4	平房仓进出粮系统			113.80		113.80					
1.5	智能粮库系统			120.00		120.00					
1.6	平房仓机械通风系统			66.30		66.30					
1.7	平房仓环流熏蒸系统			40.70		40.70					
1.8	平房仓冷却通风系统			114.00		114.00					
1.9	检化验设备			18.00		18.00					
2	生产辅助及公用配套设施	83.12	35.00			118.12	m^2	108.00	10937.39	2.19%	
2.1	4#消防泵房、消防水池	83.12	35.00			118.12					
3	总图工程	745.93	138.23			884.16				16.42%	
3.1	新建道路	197.09				197.09	m^2	6500.00	303.21		
3.2	新建绿化	10.85				10.85	m^2	1650.00	65.73		
3.3	围墙	27.03				27.03	m	318.00	850.00		

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目总概算表

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）					主要技术经济指标			占总投资比例（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）		
3.4	挡土墙	390.00				390.00	m³	3900.00	1000.00		
3.5	土石方工程	56.72				56.72	m³	10000.00	56.72		
3.6	拆除建筑	59.98				59.98	m²	10071.49	59.55		
3.7	拆除围墙	4.26				4.26	m	318.00	134.09		
3.8	室外安装工程		138.23			138.23					
二	**工程建设其他费用**				**370.22**	**370.22**				**6.88%**	
1	项目建设管理费				51.36	51.36					财建[2016]504号文，优惠30%
2	前期工作咨询费				8.00	8.00					市场价
3	全过程造价咨询服务费				36.46	36.46					湘建价协[2016]25号,按市场价调整
4	工程设计费				95.76	95.76					计价格[2002]10号文，结合市场价
5	工程监理费				91.15	91.15					湘监协（2016）2号文，结合市场价
6	工程勘察费				27.35	27.35					计价格[2002]10号文，结合市场价
7	工程保险费				13.67	13.67					工程费用*0.3%
8	劳动安全卫生评审费				4.56	4.56					建安工程费用*0.1%
9	工程质量检测费				22.79	22.79					工程费用*0.5%
10	生产准备费				2.00	2.00					
11	联合试运转费				3.00	3.00					
11	招标代理服务费				6.00	6.00					市场价

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目总概算表

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）					主要技术经济指标			占总投资比例（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）		
12	水土保持咨询服务费				4.00	4.00					市场价
13	水土保持补偿费				3.00	3.00					湘发改价费〔2014〕1171号
14	建设工程交易服务费				1.12	1.12					湘发改价费〔2019〕366号文
三	**预备费**				**455.77**	**455.77**				**8.47%**	
1	基本预备费				227.88	227.88	项	1.00	2278836.99		工程费用*0.5%
2	价差预备费				227.88	227.88	项	1.00	2278836.99		工程费用*0.5%
四	**概算总投资**	**3856.64**	**228.23**	**472.80**	**825.98**	**5383.65**				**100.00%**	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

双峰县 2.5 万吨粮食仓储设施建设项目总投资 5,383.65 万元，2026 年投入金额 3,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026 年	2027 年	2028 年
双峰县 2.5 万吨粮食仓储设施建设项目	5,383.65	3,000.00	2,000.00	383.65

2026 年度，双峰县 2.5 万吨粮食仓储设施建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
双峰县 2.5 万吨粮食仓储设施建设项目	投资金额	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-

续上表：

项目名称	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
双峰县 2.5 万吨粮食仓储设施建设项目	投资金额	-	-	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	**3,000.00**
	其中：专项债券金额	-	-	-	870.00	870.00	860.00	**2,600.00**

（二）项目资金筹措方案

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目资金来源主要为资本金2,783.65万元、政府专项债券资金2,600.00万元。项目总投资5,383.65万元，其中：用于项目支出的资本金2,783.65万元，占投资总额的51.69%，拟申请发行政府专项债券资金2,600.00万元，本次申请发行专项债券2,600.00万元，未来拟继续申请发行0万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目	5,383.65	2,783.65	-	2,600.00	-	-	-	-	30年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入主要来源于粮食仓储保管及轮换收入。

预计项目建成后，粮食储量2.5万吨。根据《娄底市市级储备粮管理办法》中：“市级储备粮的保管费用和轮换费用参照省级储备粮管理费用标准确定,实行定额包干:原粮保管费每年100元/吨”。

市级储备粮实行均衡轮换的原则，原粮轮换按每三年轮换一次,轮换费按140.00元/吨计算。

娄底市发展和改革委员会
娄 底 市 财 政 局文件
中国农业发展银行娄底市分行

娄发改粮调〔2022〕448号

关于印发《娄底市市级储备粮管理办法》的通　　知

各县市区发改局、财政局、农发行县市支行、相关单位：

经市政府同意，现将修订后的《娄底市市级储备粮管理办法》印发给你们，请遵照执行。原《娄底市市级储备粮管理办法》（娄商粮发〔2019〕36号）同时停止施行。

娄底市发展和改革委员会　　娄底市财政局　　中国农业发展银行娄底市分行

2022年11月28日

抄送：市审计局、市市场监督管理局、市国储公司。

娄底市发展和改革委员会办公室　　2022年11月28日印发

第七章 财务管理

第二十九条　市财政局根据市发改委的验收情况和补贴拨付申请，按季拨付贷款利息、保管费、轮换费及损失损耗等补贴。

具体补贴标准由市财政局会同市发改委，参照省级储备粮管理费用标准确定：原粮保管费每年100元/吨，原粮轮换费用为年度轮换计划140元/吨，贷款利息、轮换发生的价差和正常损耗据实补贴；食用油保管费每年250元/吨，轮换费用为年度轮换计划200元/吨，贷款利息、轮换发生的价差和正常损耗据实补贴；应急成品粮（大米）保管、轮换费用和价差包干每年500元/吨，贷款利息据实补贴。

市级储备粮各项费用补贴从粮食风险基金中列支，不足部分由市级财政负担并列入预算。

如需调整补贴标准，由市财政局会同市发改委提出，报市人民政府同意后执行。

第三十条　动用市级储备粮取得的差价收入上缴市财政，设立专户管理，用于粮食事业等方面的支出；动用市级储备粮

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2028年10-12月	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
储备粮保管收入	**62.50**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
原粮保管费（年/元/吨）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
轮换收入	**87.50**	**-**	**-**	**350.00**	**-**	**-**	**350.00**	**-**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50

原粮轮换费（元/吨）	140.00	-	-	140.00	-	-	140.00	-
合计	**150.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**

续上表:

项目	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**	**2041年**	**2042年**	**2043年**
储备粮保管收入	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
原粮保管费（年/元/吨）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
轮换收入	**-**	**350.00**	**-**	**-**	**350.00**	**-**	**-**	**350.00**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
原粮轮换费（元/吨）	-	140.00	-	-	140.00	-	-	140.00
合计	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**

续上表:

项目	**2044年**	**2045年**	**2046年**	**2047年**	**2048年**	**2049年**	**2050年**	**2051年**
储备粮保管收入	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
原粮保管费（年/元/吨）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
轮换收入	**-**	**-**	**350.00**	**-**	**-**	**350.00**	**-**	**-**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
原粮轮换费（元/吨）	-	-	140.00	-	-	140.00	-	-
合计	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**

续上表:

项目	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
储备粮保管收入	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**	**208.33**	**7,020.83**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
原粮保管费（年/元/吨）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
轮换收入	**350.00**	**-**	**-**	**350.00**	**-**	**3,237.50**
储备粮（万吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
原粮轮换费（元/吨）	140.00	-	-	140.00	-	-
合计	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**208.33**	**10,258.33**

（二）项目预期成本预测

本项目主要成本包括原材料、燃料及动力费、修理费、管理及其他费用、税金及附加等。

1.原材料

熏蒸药剂等保管费: 每吨储备粮按 8.00 元计算，2.5 万吨（麦容）储备粮，正常年熏蒸药剂等保管费 20.00 万元。

本项目取值	参考依据
本项目考虑行业和项目特点参照同类工程的实际情况，按8.00元/吨，熏蒸药剂等保管费20.00万元	参照同类工程的实际情况熏蒸药剂等保管费在10-20万元/年

2.燃料及动力费

本项目外购燃料及动力主要有水、电等，本项目考虑行业和项目特点，参照同类工程的实际情况,按每年营业收入的 3%测算。

本项目取值	参考依据

燃料及动力费按工程费用的3%	可直接按工程费用的1%-3%估算

3.修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按照工程费用的一定百分数估算。本项目考虑行业和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，本项目修理费按照工程费用的 1%估算。

本项目取值	参考依据
修理费用按工程费用的1%	可直接按工程费用的0.5%-1%估算

建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　　设　　部　　发　布

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

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

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

4.管理及其他费

主要包括办公发生的办公费（因办公需要发生的费用开支及材料消耗，主要指办公用品、办公耗材、标牌、印章、设计用图纸费、业务宣传费等）；差旅费（出差费用，含车船飞机费、住

宿费、过路过桥费、会务费、补助等）；交通费（发生的县内交通费用，含加班交通费和班车费等），本项目管理及其他费用按收入的 3%估算。

管理及其他费用取费参考

本项目取值	参考依据
管理及其他费用按收入的3%估算	管理及其他费用按收入的1%～3%计算

5.税金及附加

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）,本项目属于粮食仓储物流设施项目，无需缴纳税费。

具体成本测算如下:

项目成本预测表

单位：万元

项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
原材料	5.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
燃料及动力费	4.50	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00	7.50
修理费	11.39	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58
管理及其他费用	4.50	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00	7.50
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
总计	**25.39**	**80.58**	**80.58**	**101.58**	**80.58**	**80.58**	**101.58**	**80.58**

续上表:

项目名称	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
原材料	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
燃料及动力费	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00
修理费	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58
管理及其他费用	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
总计	**80.58**	**101.58**	**80.58**	**80.58**	**101.58**	**80.58**	**80.58**	**101.58**

续上表:

项目名称	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
原材料	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
燃料及动力费	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50
修理费	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58	45.58
管理及其他费用	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50	18.00	7.50	7.50
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
总计	**80.58**	**80.58**	**101.58**	**80.58**	**80.58**	**101.58**	**80.58**	**80.58**

续上表:

项目名称	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
原材料	20.00	20.00	20.00	20.00	16.67	**561.67**
燃料及动力费	18.00	7.50	7.50	18.00	6.25	**307.75**
修理费	45.58	45.58	45.58	45.58	37.98	**1,280.03**
管理及其他费用	18.00	7.50	7.50	18.00	6.25	**307.75**
税金及附加	-	-	-	-	-	**-**
总计	**101.58**	**80.58**	**80.58**	**101.58**	**67.15**	**2,457.20**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目预期总收入10,258.33万元，预期运营成本2,457.20万元，项目净收益7,801.13万元。

（二）项目融资还本付息情况

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目拟发行专项债券2,600.00万元，本次拟发行专项债券2,600.00万元，未来拟发行专项债券0万元。根据2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，30年期预测利率为2.55%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目	2026.10	-	2,600.00	-	2,600.00	-	-
	2027	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2028	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2029	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2030	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2031	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2032	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2033	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2034	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2035	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2036	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2037	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2038	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2039	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2040	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2041	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30

	2042	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2043	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2044	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2045	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2046	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2047	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2048	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2049	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2050	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2051	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2052	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2053	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2054	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2055	2,600.00	-	-	2,600.00	66.30	66.30
	2056.04	2,600.00			2,600.00	33.15	33.15
	2056.10	2,600.00	-	2,600.00	-	33.15	2,633.15
	合计	**-**	**2,600.00**	**2,600.00**	**-**	**1,989.00**	**4,589.00**

（三）项目融资平衡情况

双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目偿债资金来源为粮食仓储保管及轮换收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为7,801.13万元,相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.70。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目	7,801.13	2,600.00	4,589.00	1.70

项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.48	1.70	1.92
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.75	1.70	1.65

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1.48，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.65，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期		运营期							
	2026 年	2027 年	2028 年 9 月	2028 年 10-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	**3,000.00**	**2,000.00**	**383.65**	**150.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**
资本金	3,000.00	2,000.00	383.65							
债券资金流入	-		-							
运营收入				150.00	250.00	250.00	600.00	250.00	250.00	600.00
回收固定资产余值										
流动资金回收										
回收土地余值										
现金流出	**3,000.00**	**2,000.00**	**383.65**	**58.54**	**146.88**	**146.88**	**167.88**	**146.88**	**146.88**	**167.88**
建设投资	**3,000.00**	**1,933.70**	**350.50**							
运营成本				25.39	80.58	80.58	101.58	80.58	80.58	101.58
税金及附加				-	-	-	-	-	-	-
债券利息	**-**	**66.30**	**33.15**	**33.15**	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30
债券本金										

项目	建设期		运营期							
	2026 年	2027 年	2028 年 9 月	2028 年 10-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
净现金流量	-	-	-	**91.46**	**103.12**	**103.12**	**432.12**	**103.12**	**103.12**	**432.12**
累计净现金流量	-	-	-	**91.46**	**194.58**	**297.70**	**729.82**	**832.94**	**936.06**	**1,368.18**

续上表:

项目	运营期							
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
现金流入	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	250.00	250.00	600.00	250.00	250.00	600.00	250.00	250.00
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**146.88**	**146.88**	**167.88**	**146.88**	**146.88**	**167.88**	**146.88**	**146.88**
建设投资								
运营成本	80.58	80.58	101.58	80.58	80.58	101.58	80.58	80.58
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	运营期							
	2035 年	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**
运营期利息	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30
债券本金					-	-	-	
净现金流量	**103.12**	**103.12**	**432.12**	**103.12**	**103.12**	**432.12**	**103.12**	**103.12**
累计净现金流量	**1,471.30**	**1,574.42**	**2,006.54**	**2,109.66**	**2,212.78**	**2,644.90**	**2,748.02**	**2,851.14**

续上表:

项目	运营期							
	2043 年	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**
现金流入	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**250.00**
资本金								
债券资金流入								
运营收入	600.00	250.00	250.00	600.00	250.00	250.00	600.00	250.00
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	**167.88**	**146.88**	**146.88**	**167.88**	**146.88**	**146.88**	**167.88**	**146.88**
建设投资								

项目	运营期							
	2043 年	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**
运营成本	101.58	80.58	80.58	101.58	80.58	80.58	101.58	80.58
税金及附加	-	-	-	-				
运营期利息	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30
债券本金								
净现金流量	**432.12**	**103.12**	**103.12**	**432.12**	**103.12**	**103.12**	**432.12**	**103.12**
累计净现金流量	**3,283.26**	**3,386.38**	**3,489.50**	**3,921.62**	**4,024.74**	**4,127.86**	**4,559.98**	**4,663.10**

续上表:

项目	运营期						合计
	2051 年	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**	
现金流入	**250.00**	**600.00**	**250.00**	**250.00**	**600.00**	**208.33**	**15,641.98**
资本金							**5,383.65**
债券资金流入							-
运营收入	250.00	600.00	250.00	250.00	600.00	208.33	**10,258.33**
回收固定资产余值							-

项目	运营期						合计
	2051 年	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**	
流动资金回收							-
回收土地余值							-
现金流出	**146.88**	**167.88**	**146.88**	**146.88**	**167.88**	**2,733.45**	**12,330.40**
建设投资							**5,284.20**
运营成本	80.58	101.58	80.58	80.58	101.58	67.15	**2,457.20**
税金及附加						-	-
运营期利息	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	**1,989.00**
债券本金						2,600.00	**2,600.00**
净现金流量	**103.12**	**432.12**	**103.12**	**103.12**	**432.12**	**-2,525.12**	**3,311.58**
累计净现金流量	**4,766.22**	**5,198.34**	**5,301.46**	**5,404.58**	**5,836.70**	**3,311.58**	**3,311.58**

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

六、潜在风险评估

1、项目施工进度滞后风险

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

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

2、项目收益不及预期风险

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

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

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

3、还本付息风险

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

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

使用绩效，从源头上遏制成本超支风险，切实保障政府债务安全可控。

4、利率波动风险

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

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

5、成本上升风险

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

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

6、投资估算及资金风险的控制措施

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

七、还款保障措施

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

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是双峰县发展和改革局，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。

本项目运营单位是双峰国家粮食储备有限公司，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双峰国家粮食储备有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券双峰县2.5万吨粮食仓储设施建设项目融资平衡方案》之盖章页）

双峰县财政局

双峰县发展和改革局

2026年10月16日

娄底市双峰县2026年专项债券
双峰县蔡和森高级中学建设项目
预期收益与融资平衡方案

双峰县蔡和森高级中学建设项目，本次拟发行政府专项债券金额4,100.00万元，具体信息如下：

项目名称：	双峰县蔡和森高级中学建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
总投资：	29,723.96万元
本次发行金额：	4,100.00万元
专项债券总需求：	9,000.00万元
其中：用作资本金金额	0万元（含本次用作资本金金额）
本次发行期限：	20年
主管部门：	双峰县教育局
项目申请单位：	双峰县教育局
资产持有单位：	双峰县教育局

一、项目概况

（一）区域介绍

双峰县隶属于湖南省娄底市，1951 年 8 月，按湖南省人民政府通知，划出湘乡县的三、六、七区建立双峰县，县城设永丰镇。

双峰地处湘中腹地，处于东经 111 度 51 分 43 秒至 112 度 31 分 7 秒，北纬 27 度 12 分 31 秒至此 7 度 45 分 51 秒之间。东邻湘潭、衡山，南接衡阳，西毗邵东、涟源，北界娄底、湘乡。东西长 61 公里，南北宽 59.2 公里，总面积 1715 平方公里， 约占湖南省总面积的 1 %。双峰县属中亚热带季风气候，四季分明，春季寒潮频繁，气温变化剧烈；夏季暑热期长，伏旱明显；前秋干旱频繁，后秋天气多变；冬季严寒期短，阴晴少雨天多。

双峰历史悠久，名人辈出，享有“国藩故里，湘军摇篮，女杰之乡”之誉。

双峰县 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	312.23	332 23	348
居民人均可支配收入（万元）	2.91	3.02	2.46
一般公共预算收入	7.05	7.56	7.80
政府性基金收入	6.82	4.58	5.3
其中：国有土地出让收入	6.69	4.47	5.2
政府性基金支出	14.28	9.74	15.72
其中：国有土地出让支出	5.05	0.99	2.27

注：地区生产总值和居民人均可支配收入由双峰县统计局提供，其他数据由双峰县财政局提供。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
双峰县蔡和森高级中学建设	项目总投资 29,723.96 万元；建设地点位于湖南省双峰县城区。	项目总用地面积约 92361.71 平方米,总建筑面积 77583.84 平方米，其中综合楼(含教师活动用房 2800.50 平方米)11746.26 平方米，地上六层，地下一层，建筑高度 23.7 米;教学楼(含图书馆 2153.07 平方米)30217.9 平方米，地上六层，建筑高度 23.7,米，多功能室 1740.00 平方米，地上三层，建筑高度 11.6 米;艺体馆 5050.00 平方米，地上三层，建筑高度 15.9 米,学生宿舍 14391.36 平方米，地上三层，建筑高度 23.7 米;教职工宿舍	1、《关于双峰县蔡和森高级中学建设项目可行性研究报告的批复》（双发改行审[2025]55 号）； 2、《关于双峰县蔡和森高级中学建设项目概算总投资的批复》（双发改行

注：地区生产总值和居民人均可支配收入由双峰县统计局提供，其他数据由双峰县财政局提供。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
双峰县蔡和森高级中学建设项目	项目总投资29,723.96万元；建设地点位于湖南省双峰县城区。 本项目建设期14个月，为2026年5月-2027年6月。	项目总用地面积约92361.71平方米,总建筑面积77583.84平方米，其中综合楼(含教师活动用房2800.50平方米)11746.26平方米，地上六层，地下一层，建筑高度23.7米;教学楼(含图书馆2153.07平方米)30217.9平方米，地上六层，建筑高度23.7,米，多功能室1740.00平方米，地上三层，建筑高度11.6米;艺体馆5050.00平方米，地上三层，建筑高度15.9米,学生宿舍14391.36平方米，地上三层，建筑高度23.7米;教职工宿舍14048.02平方米(含餐厅5616.22平方米)，地上十层，建筑高度34.5米;门卫和安保室71.82平方米，垃圾房30.48平方米，其他服务用房288.00平方米。以上建筑结构形式为钢筋混凝土结构，基础形式为独立基础，建筑结构安全等级为二级，耐火等级为二级，抗震设防烈度为6度(按7度设防)，设计工作年限为50年。配套消防水池及消防水泵房360平方米，建设学校主次大门、运动场所、校内道路，绿化约38976平方米。	1、《关于双峰县蔡和森高级中学建设项目可行性研究报告的批复》（双发改行审[2025]55号）； 2、《关于双峰县蔡和森高级中学建设项目概算总投资的批复》（双发改行审[2025]57号）； 3、《关于双峰县蔡和森高级中学建设项目初步设计的批复》（双建初设[2025]9号）； 4、《建设工程施工许可证》（编号431321202606260101）

双峰县蔡和森高级中学建设项目已经通过湖南人和人律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、本项目是改善民生的民心工程，是完善双峰县城区现有高中办学条件及办学环境的必要措施。项目建设符合国家产业政策和地方发展规划要求，符合《双峰县国土空间总

体规划》和相关控规要求，有利于完善双峰县高中教育基础设施，有利于提升人民群众幸福感，有利于促进县城建设发展和区域经济社会和谐稳定发展。

2、本项目建设所需的大部分建筑材料和设备将由本地区供应，这将给当地建筑业和设备制造业带来一定的发展机遇，这将直接促进双峰县域经济的发展。

3、本项目实施有利于促进双峰县高中教育稳定、持续、协调、健康发展，有利于实现全县教育公平发展，也有利于加快为国家和本地区培养人才的步伐，从外部环境上实现对当地社会经济发展的贡献。

（二）社会效益分析

1、对当地居民的影响分析

本项目建设对于双峰县教育发展提升具有重要意义，是改善学生学习环境、满足全县高中扩大办学规模的需要，有利于当地适龄青少年接受高水平素质教育，进一步提高当地人口的文化素质。本项目属于新建类项目，在建设期与运营期对周边居民的用地、生活、就业均不会产生重大影响。项目建设有利于提升当地教育环境，项目建设得到当地居民的大力支持。

2、对当地教育、文化和卫生方面的影响分析

本项目建成后，将在当地形成一个设施条件良好、教学水平较高、功能布局合理的高中学校，有效缓解双峰县现有

教育资源布局与教育需求之间的矛盾。同时，项目建设对推动新时代现代化教育事业发展具有积极的影响，对当地促进社会和谐、维护社会稳定、实现教育公平等方面具有积极作用。

3、对少数民族和宗教方面的影响

目前，项目建设地点位于双峰县城区，用地范围内及周边不涉及少数民族居民、宗教组织和宗教活动场所等。因此，本项目在建设和运营过程中，对少数民族的风俗习惯和宗教方面无影响。

4、对设施服务容量和城市化进程的影响

项目建设地现状无其他方面的城市基础服务设施，项目建成后，将会形成宽敞的市政道路等配套的城市服务基础设施，对当地城市化进程具有促进作用。学校的建设可带动周边商业和服务业的发展，进一步丰富社区生活，进一步提升周边土地利用价值。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

双峰县人民政府同意实施双峰县蔡和森高级中学建设项目，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券非负面清单领域。项目目前项目已开工建设，成熟度高。

（四）债券资金需求合理性分析

项目总投资 29,723.96 万元，其中，自有资金 20,723.96

万元，占投资总额的69.72%；拟申请发行政府专项债券资金9,000.00万元，债券资金占总投资的30.28%。按照投资进度2026年拟申请的债券资金将于三个月内使用完毕，不会造成债券资金的闲置。

本项目债券利息每半年支付一次，本金在债券到期时一次性偿还。根据本项目现金流量预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小，债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经双峰县财政局根据《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅 湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

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

绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="2">双峰县蔡和森高级中学建设项目</td></tr>
<tr><td>项目实施单位</td><td colspan="2">双峰县教育局</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金</td><td colspan="2">资金总额 29,723.96 万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">一、自有资金 20,723.96 万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">二、申请专项债券 9,000.00 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">实施进度计划</td><td>开始时间</td><td>完成时间</td></tr>
<tr><td>2026 年 5 月</td><td>2027 年 6 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="2">项目总用地面积约 92361.71 平方米，总建筑面积 77583.84 平方米，其中综合楼(含教师活动用房 2800.50 平方米)11746.26 平方米，地上六层，地下一层，建筑高度 23.7 米；教学楼(含图书馆 2153.07 平方米)30217.9 平方米，地上六层，建筑高度 23.7，米，多功能室 1740.00 平方米，地上三层，建筑高度 11.6 米；艺体馆 5050.00 平方米，地上三层，建筑高度 15.9 米，学生宿舍 14391.36 平方米，地上三层，建筑高度 23.7 米；教职工宿舍 14048.02 平方米(含餐厅 5616.22 平方米)，地上十层，建筑高度 34.5 米；门卫和安保室 71.82 平方米，垃圾房 30.48 平方米，其他服务用房 288.00 平方米。以上建筑结构形式为钢筋混凝土结构，基础形式为独立基础，建筑结构安全等级为二级，耐火等级为二级，抗震设防烈度为 6 度(按 7 度设防)，设计工作年限为 50 年。配套消防水池及消防水泵房 360 平方米，建设学校主次大门、运动场所、校内道路，绿化约 38976 平方米。</td></tr>
</table>

项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标		指标值及单位	绩效标准
	产出指标	产出数量	总建筑面积		㎡	77583.84
		产出质量	工程质量检测达标率		100%	100%
			工程验收合格率		100%	100%
		产出时效	工程完工及时率		100%	100%
			工程验收与结算及时率		100%	100%
		产出成本	预算控制		不超预算金额	
	效益指标	实施效益	经济效益	带动居民就业	长期有效	长期有效
			社会效益	改善整体办学水平，保证学生的身心健康	长期有效	长期有效
			生态效益	改善学校人居环境	长期有效	长期有效
			可持续影响	运营管护机制	长期有效	长期有效
				工程设计年限	≥50 年	50 年
		满意度	受益对象满意度	社会公众满意度	≥95%	≥95%
				居民满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

1、项目投资概算依据

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》（湘建价(2022)146号);

《湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准》《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》（湘建建（2024）19号）;

建筑工程依据《湖南省建筑工程概算定额》(2018年修，湘建价〔2018〕43号）参照双峰县目前类似工程估算指标进行估算;

安装工程参照《湖南省安装工程消耗量标准》(2020年),并造价参照双峰县目前类似工程估算指标进行估算;

主要材料:根据《娄底工程造价》2024年第六期12月价格信息并参考双峰县当地材料价格综合拟定;

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

工程建设其他费:

项目建设管理费:财政部财建〔2016〕504号,市场价计;

建设工程监理费:湘监协〔2016〕2号,市场价计;

前期工程咨询费:计价格〔1999〕1283号,按市场价计;

工程勘察费:湘勘设协字〔2023〕8号,市场价计;

工程设计费:湘勘设协字〔2023〕8号,市场价计;

工程量清单编制和清单计价费:湘建价协〔2016〕25号;

结算、清单计价审核费:娄政发〔2020〕3号文件;

概算审核费:湘建价协〔2016〕25号文;

建设工程交易服务费:湘发改价费规〔2024〕292号;

招标代理服务费:湘招协〔2015〕6号,市场价计;

工程保险费:工程保险费按工程费用×(0.3%~0.6%)计;

工程质量检测费:湘建价[2014]113号文;

场地准备及临时设施费：场地准备费及临时设施费按工程费用的 0.5%—2.0%计列；

预备费：按工程费用和其他工程费用之和的 8％计取。

2、项目投资概算具体情况

本项目概算总投资为 29,723.96 万元，其中:工程建设费用 21,564.72 万元，工程建设其他费用 5,457.06 万元，预备费 2,702.18 万元。项目投资概算表如下:

项目投资概算表

单位：万元

双峰县蔡和森高级中学建设项目总概算表

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）					主要技术经济指标			占总投资比例（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（万元）		
一	工程费用	21564.72				21564.72	项	1.00	21564.72	72.55%	
1	综合楼	2128.08				2128.08	项	1.00	2128.08	7.16%	
2	教师活动用房	650.15				650.15	项	1.00	650.15	2.19%	
3	图书馆	507.12				507.12	项	1.00	507.12	1.71%	
4	教学楼	6928.43				6928.43	项	1.00	6928.43	23.31%	
5	多功能厅	423.84				423.84	项	1.00	423.84	1.43%	
6	艺体馆	1194.29				1194.29	项	1.00	1194.29	4.02%	
7	学生宿舍	3506.52				3506.52	项	1.00	3506.52	11.80%	
8	教职工宿舍	2038.49				2038.49	项	1.00	2038.49	6.86%	
9	餐厅	1330.26				1330.26	项	1.00	1330.26	4.48%	
10	室外工程	2857.54				2857.54	项	1.00	2857.54	9.61%	
二	工程建设其他费用				5457.06	5457.06	项	1.00	5457.06	18.36%	
1	项目建设管理费				121.51	121.51	项	1.00	121.51	0.41%	财建[2016]504号文
2	招标代理服务费				35.18	35.18	项	1.00	35.18	0.12%	参湘建建〔2024〕19号，结合市场价
3	交易服务费				4.75	4.75	项	2.00	4.75	0.02%	湘发改价费规【2024】292
4	施工阶段工程监理费				284.81	284.81	项	1.00	284.81	0.96%	湘监协〔2016〕2号文，结合市场价
5	建设项目前期工作咨询费				9.50	9.50	项	1.00	9.50	0.03%	市场价
6	工程勘察费				131.22	131.22	项	1.00	131.22	0.44%	《湖南省工程勘察设计收费指导标准（试行）》（2021年）
7	工程设计费				287.56	287.56	项	1.00	287.56	0.97%	《湖南省工程勘察设计收费指导标准（试行）》（2021年）
8	工程造价咨询服务费				139.18	139.18	项	1.00	139.18	0.47%	湘建价协〔2016〕26号，按市场价调整

双峰县蔡和森高级中学建设项目总概算表

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）				主要技术经济指标			占总投资比例（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	单位	数量	单位造价（万元）		
9	场地准备费及临时设施费				102.51	项	1.00	102.51	0.34%	财建[2007]164号
10	工程保险费				82.01	项	1.00	82.01	0.28%	财建[2007]164号
11	工程质量检测费				102.51	项	1.00	102.51	0.34%	湘建价协[2011]1139号，按实际发生
12	建设用地费				4156.32	项	1.00	4156.32	13.98%	按300万元/亩
三	预备费				2702.18	项	1.00	2702.18	9.09%	
1	基本预备费				1351.09	项	1.00	1351.09	4.55%	（一+二）*5%
2	价差预备费				1351.09	项	1.00	1351.09	4.55%	（一+二）*5%
四	概算总投资	21564.72	0.00	0.00	8159.24			29723.96	100.00%	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

本项目总投资 29,723.96 万元，2026 年拟计划投资 11,000.00 万元，未来拟投资 18,723.96 万元。项目投资分年度计划具体如下表所示：

项目投资分年度计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投资	2026 年	2027 年
1	双峰县蔡和森高级中学建设项目	29,723.96	0.00	11,000.00	18,723.96

2026 年 双峰县蔡和森高级中学

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

本项目总投资 29,723.96 万元，2026 年拟计划投资 11,000.00 万元，未来拟投资 18,723.96 万元。项目投资分年度计划具体如下表所示：

项目投资分年度计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投资	2026 年	2027 年
1	双峰县蔡和森高级中学建设项目	29,723.96	0.00	11,000.00	18,723.96

2026 年,双峰县蔡和森高级中学建设项目月度投资计划如下表所示：

2026 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	前期投资	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
双峰县蔡和森高级中学建设项目	投资金额					100.00	1,000.00	1,000.00
	其中：专项债券金额							
	月度	**7 月**	**8 月**	9 月	10 月	11 月	12 月	**合计**
	投资金额	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,850.00	1,850.00	1,900.00	**11,000.00**
	其中：专项债券金额				1,350.00	1,350.00	1,400.00	**4,100.00**

（二）资金筹措方案

双峰县蔡和森高级中学建设项目的资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券。项目总投资 29,723.96 万元，其中：用于项目支出的资本金 20,723.96 万元，占投资总额

的 69.72%；拟申请发行政府专项债券资金 9,000.00 万元。截止目前，已发行专项债 0.00 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 4,100.00 万元；未来拟申请发行政府专项债券 4,900.00 万元。具体如下表所示：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
双峰县蔡和森高级中学建设项目	29,723.96	20,723.96	0.00	4,100.00	0.00	4,900.00	0.00	0.00	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

本项目的收入来源主要是学费收入、住宿费收入、停车位收入、充电桩服务收入。

1、学生学费收入

本项目办学规模计划招生人数为 2700 人，预计于 2027 年 9 月开学招生。根据《关于娄底市 2026 年秋季中小学（幼儿园）教育收费有关事项的通知》（娄发改价费〔2026〕267 号），公办普通高中学费标准分省级示范性高中和其他高中两个档次，分别为每生每期 1000 元、800 元，本项目建设标准按照示范性高中建设，拟按照 1000 元/人/期计算学费，一年两学期，故收取学费 2000 元/人/年，计算期内不考虑增长。

娄底市发展和改革委员会
娄底市财政局
娄底市教育局 文件
娄底市市场监督管理局

娄发改价费〔2026〕267号

关于娄底市2026年秋季中小学（幼儿园）教育收费有关事项的通知

各县（市、区）发展改革局、财政局、教育局、市场监督管理局，市直相关学校（幼儿园）：

为进一步加强我市中小学（幼儿园）教育收费管理，规范2026年秋季教育收费秩序，根据《湖南省发展改革委 省财政厅 省教育厅 省市场监管局关于进一步明确我省中小学教育收费政

策的通知》（湘发改价费规〔2022〕643号）等文件精神，结合我市实际，现就全市2026年秋季教育收费有关事项通知如下：

一、中小学教育收费管理政策

（一）公办中小学教育收费规定

1.农村义务教育。农村地区义务教育阶段学校除按规定向自愿入伙的学生收取伙食费（含饭菜加热服务费或大米加工服务费）、作业本费、课后服务费、教辅材料费，严禁收取其他任何费用。

2.城市义务教育。城市义务教育阶段学校，除农村义务教育阶段学校可收取的费用外，还可在坚持学生自愿原则的前提下，向接受相关服务的学生收取校服费、住宿费、补办证卡工本费、校外活动费和研学实践费，除此之外，不得另收其他费用。

3.普通高中教育。除可收取城市义务教育阶段学校可收取的费用外（不包括课后服务费），还可按规定收取学费、教材费和健康体检费。除此之外，不得另收其他费用。

具体收费项目标准如下：

（1）学费。公办普通高中学费标准分省级示范性高中和其他高中两个档次，分别为每生每期1000元、800元；经省教育行政部门评定的特色教育实验学校参照执行省级示范性高中收费政策。行业举办的普通高中学校学费标准，按普通高中学费标准执行。

（2）教材费。高中学校要严格按照《娄底市教育局关于做好2026年秋季-2027年春季中小学教学用书工作的通知》（娄教通

2、学生住宿收入

本高中为寄宿制高中，共建设学生宿舍14391.36平方米，地上三层。考虑部分学生离校近、部分学生家长陪读情况，经学校初步预估，本项目寄宿人数按招生人数的80%，即2160人，学生住宿费按照580元/人/期（1160元/人/年）计取，计算期内不考虑增长。计费依据如下：

（1）根据关于印发《湖南省学校学生公寓价格管理办法》的通知（湘发改价费规〔2023〕611号）文件规定，中

小学学生公寓价格标准为400-600元/生.期，空调费及热水供应费单独计取。

湖南省发展和改革委员会
湖 南 省 教 育 厅
湖南省市场监督管理局
关于印发《湖南省学校学生公寓价格管理办法》的通知

湘发改价费规〔2023〕611号

各市州发展改革委、教育（体）局、市场监督管理局：

现将《湖南省学校学生公寓价格管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

附件：湖南省学校学生公寓价格管理办法

湖南省发展和改革委员会　　湖南省教育厅　湖南省市场监督管理局

2023年9月4日

附件

湖南省学校学生公寓价格管理办法

第四条　学生公寓的价格标准

一类：大中专院校每生每年不超过1200元，中小学校每生每期不超过600元；

二类：大中专院校每生每年不超过1000元，中小学校每生每期不超过500元；

三类：大中专院校每生每年不超过800元，中小学校每生每期不超过400元；

附件2

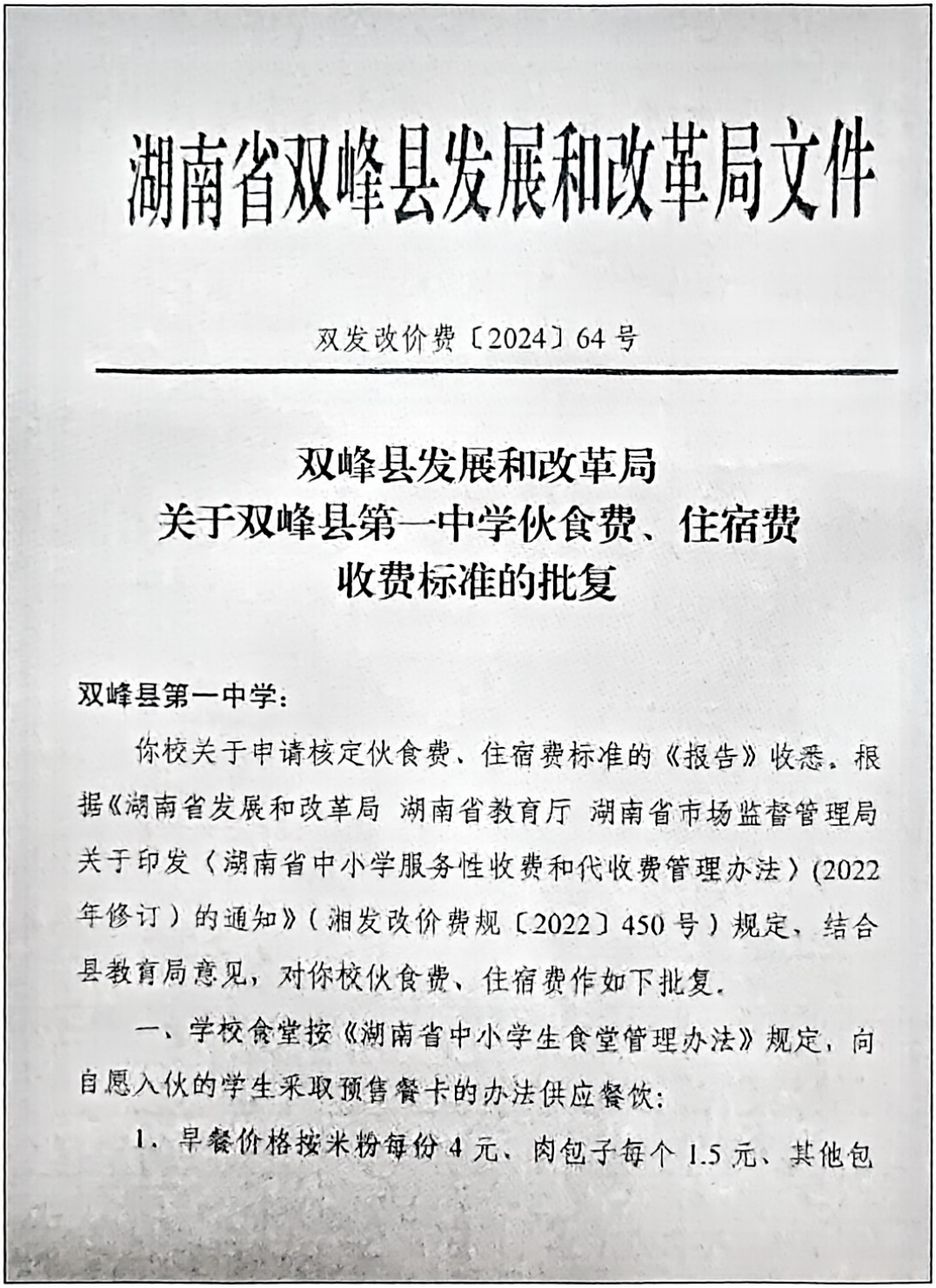
中小学校学生公寓类别及价格标准一览表

类别 / 项目	一 类	二 类	三 类
1、生均面积	生均使用面积≥6m²	生均使用面积≥5m²	生均使用面积≥4m²
2、居住人数（每间）	不超过4人	不超过6人	不超过8人
3、公寓结构	砖混结构每间宿舍有阳台、卫生间、盥洗室	砖混结构每间宿舍有卫生间、阳台、盥洗室	砖混结构每层有卫生间、阳台、盥洗室
4、家俱配备	每生应配有单人床、衣物柜。每间宿舍应配有公用电风扇、公用电话	每生应配有单人床、衣物柜。每间宿舍应配有公用电风扇、公用电话	每生应配有单人床、衣物柜、每间宿舍应配有公用电风扇，每层楼应配有公用电话
5、配套设施	每公寓区应配有开水房、洗涤房及洗衣设备、传达室。每栋楼配有学生公共活动室等。每层楼应配备饮用水设备并免费提供洁净饮用水	每公寓区应配有开水房、洗涤房及洗衣设备、传达室。每栋楼应配有学生公共活动室等。每层楼应配备饮用水设备并免费提供洁净饮用水	每公寓区应配有开水房、洗涤房及洗衣设备、传达室。每栋楼应配有学生公共活动室等。每层楼应配备饮用水设备并免费提供洁净饮用水
6、生活服务人员	每栋公寓生活服务人员不得少于4人	每栋公寓生活服务人员不得少于4人	每栋公寓生活服务人员不得少于4人
7、周围环境	每栋周围要栽有树木花草，绿化美化面积不低于总用地面积的25%	每栋公寓周围要栽有树木花草，绿化美化面积不低于总用地面积的20%	每栋公寓周围要栽有树木花草，绿化美化面积不低于总用地面积的18%
8、价格标准	不超过600元/生.期	不超过500/生.期	不超过400元/生.期

注：1、学生公寓内安装了冷暖空调，学校或公寓产权单位需确保入住学生正常使用空调，经价格、教育主管部门实地审核同意后，在已定类别价格标准的基础上，一类、二类、三类学生公寓每人每期分别加收空调使用维护费50元、40元、25元，空调电费按计量由学生缴费。

2、公寓宿舍内热水供应价格最高不得超过每吨40元，现有收费标准未达到每吨40元的，仍按现有收费标准执行，其价格须由学校按规定予报

（2）参照双峰县第一中学寄宿费收取标准，住宿费每生每期500元，每生每期空调使用维护费 40 元，热水使用费40元，合计约580元/人/期。



湖南省双峰县发展和改革局文件

双发改价费〔2024〕64号

双峰县发展和改革局
关于双峰县第一中学伙食费、住宿费
收费标准的批复

双峰县第一中学：

你校关于申请核定伙食费、住宿费标准的《报告》收悉。根据《湖南省发展和改革局 湖南省教育厅 湖南省市场监督管理局关于印发〈湖南省中小学服务性收费和代收费管理办法〉(2022年修订）的通知》（湘发改价费规〔2022〕450号）规定，结合县教育局意见，对你校伙食费、住宿费作如下批复。

一、学校食堂按《湖南省中小学生食堂管理办法》规定，向自愿入伙的学生采取预售餐卡的办法供应餐饮：

1．早餐价格按米粉每份4元、肉包子每个1.5元、其他包

于卷子每个1元、豆浆每份1元，牛奶每份1元，稀饭每份1元，鸡蛋每个1元。

2、中餐、晚餐价格按每份8元套餐（两荤一素一汤）、10元套餐（三荤一素一汤），米饭可免费添加。

二、住宿费按《湖南省学校公寓价格管理办法》（湘发改价费规〔2023〕611号）文件规定，向自愿在校住宿的高中学生收取费用：

1、住宿费每生每期500元。

2、每生每期空调使用维护费40元、热水使用费40元的备案。

伙食费严格遵循“非营利”要求，严禁学校以任何名义和方式从学生食堂牟利。住宿所收取费用主要用于住宿物业管理、水电、房屋维修等，专款专用。

你校接此批复后，应使用国家规定的票据，并按规定建立专户专账，专款专用独立核算的财务管理制度，分月定期公布学生伙食费收支情况，每学年结束前15天将学生公寓收入和支出情况在公寓区域醒目位置进行公示，自觉接受社会的监督和发改、教育等部门的检查。本批复自2024年9月1日起生效，有效期一年，执行期间如有新政策出台，需重新审批。

双峰县发展和改革局

2024年8月15日

3、停车位出租收入

本项目建成后共有126个停车位用于出租。停车收费价格参考湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停

放服务收费管理办法》的通知（湘发改价调〔2019〕217号），停车场或停车泊位服务收费实行市场调节价，收费标准由停车场经营者依据经营成本和市场供求等因素，按照补偿合理成本、依法缴纳税费、获取合理利润的原则自主确定，并保持收费标准相对稳定。文件提供了政府定价和政府指导价最高收费标准，收费标准为每辆车白天时段（7:00-22:00）5元/小时，夜间时段（22:00-次日 7:00）1元/小时。

根据《娄底市停车场管理办法》(娄政发〔2019〕13号)规定，参考娄底市道路临时停车泊位数收费标准:所有车辆0.5小时以内免收停车费；超时车辆7:30至20:00/21:00每车位每0.5小时2-2.5元。不足0.5小时按0.5小时收取，每个计时段收费最高不超过40元。

参考娄底市中心医院停车场：所有车辆一小时以内免收停车费；超时车辆7:00至22:00每车位每小时3元；22:00至次日7:00每车位每小时1元。不足1小时按1小时收取，连续24小时收费30元。

本项目为学校项目，停车收费参照上述收费标准，综合考虑使用率、周转率后保守预估，按10元/天/车位计算，运营期内暂不考虑增长。

第七条 机动车停放服务收费，区别不同停车场的性质和特点，分别实行市场调节价、政府指导价和政府定价三种定价形式管理。

（一）下列停车场机动车停放服务收费实行市场调节价，收费标准由停车场经营者依据经营成本和市场供求等因素，按照补偿合理成本、依法缴纳税费、获取合理利润的原则自主确定，并保持收费标准相对稳定：

1．商业场所（包括写字楼、商场、宾馆、餐饮、娱乐休闲场所等）配套的停车场或停车泊位；

2．社会资本全额投资建设的专业停车场（国家机关、社会团体及其他公益、公用企事业单位建筑红线内或配套停车场除外）；

3．向社会开放的企业（不含银行、保险、供水、供电、供气等公用企业）单位内设停车场；

4．物流中心、专业批发市场配套的停车场；

5. 住宅小区停车场。

附件：

全省机动车停放服务
政府定价和政府指导价最高收费标准

（公布的收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费，摩托车（电动车）按不超过小车标准四分之一收取。因停车资源供需矛盾突出，确有必要突破该最高收费标准的城市，须向省发改委另行申报。）

1、道路临时停车泊位最高收费标准

计费单位	咪表收费标准	人工值守收费标准
每车位	按每10分钟计时收费，每10分钟1元，不足10分钟，按10分钟计费。	按小时计时收费，每小时5元，不足1小时的按1小时计费。
备注：道路人工值守临时停车泊位在无人值守期间，道路自动计费停车泊位在规定的夜间或非车流高峰时段免收机动车停放服务费。		

2、城市繁华区域公共停车场最高收费标准

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

（夜间是指晚上22：00至第二天早上7：00）

关于娄底中心城区实行停车收费的告知书

广大市民朋友：大家好！

备受关注的娄底中心城区智能化公共停车项目将于 2020 年 11 月 28 日正式收费。现就有关事项告知如下，恳请广大市民朋友知悉。

一期第一批道路临时停车泊位收费路段包括湘阳街、长青街、乐坪大道、娄星南路、氐星路、新星南路、西贸街、清泉街、春晖路。收费时段：冬季 7:30—20:00（10 月 1 日至 4 月 30 日），夏季 7:30—21:00（5 月 1 日至 9 月 30 日），收费标准：A 类路段 2.5 元/30 分钟；B 类路段 2 元/30 分钟；临时停车每 30 分钟内免费（含 30 分钟），超过 30 分钟后开始计费，不足 30 分钟按 30 分钟计费，每个计费时段收费最高不超过 40 元。收费标准以小汽车为准，其他车型比照所占小汽车位计费（不足 1 个车位按 1 个车位计费，超过一个车位不足 2 个车位按 2 个车位计费，以此类推）。

30 分钟内免费，其他免费范围及管理要求按《湖南省机动车停放服务收费管理办法》规定执行。

娄底市中心城区公共停车设施建设与管理领导小组办公室

2020 年 11 月 20 日



4、充电桩服务收入

本项目建成后设置充电桩 54 个。根据市场调研得知电动汽车（快充）的额定输出功率为 60kw/h，根据案例资料，主流销售纯电轿车电池容量的车型有以下案例型号，电池容量的平均值为 102.78kw，根据谨慎性原则，本项目电池容量按 60kw 进行测算。

主流销售纯电轿车电池容量情况表

车型	电池容量（kwh）	电池类型
蔚来 ET7150KWh 版	150	磷酸铁锂电池
2023 款阿维塔 11 超长续航单电机版	116.79	三元锂电池
奔驰 EQSSUV450	111.8	三元锂电池
比亚迪唐 EV730km	108.8	磷酸铁锂电池
比亚迪唐 EV635km	108.8	三元锂电池
2021 款极能 001 超长续航单电机 WE 版	100	三元锂电池

2021 款秦 PLUSEV600KM 规型旗	71.9	磷酸铁锂电池
2020 款汉 EV 超长续航版尊贵型	76.9	磷酸铁锂电池
2021 款小汽车 P7 后微握长续航智享版	80	三元锂电池
平均电池容量	102.78	

收费情况：根据业内收费标准，充电桩收费为两部分组成，即：电价+充电服务费。电费方面，为简化计算，避免在收入和成本中同时核算电费，本项目在测算收入和成本时将均不考虑电费。因此，本项目在测算充电桩收入时仅计算充电服务费收入。《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划(2016-2020 年)》提出：“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商(2015)340 号)执行，每千瓦时上限标准为 0.8 元，按用电度数收取”。2021 年后湖南已放开充电服务费，实行市场调节价，不再设 0.8 元上限，现在湖南充电服务费普遍已经超过 0.8 元/千瓦时，部分场景甚至远高于 0.8 元,其中永州市内充电桩综合电费约为 1.53-1.57 元/度，永州合表电价为 0.604 元/度，本项目拟考虑充电桩服务费收费标准初始运营期保守按 0.80 元/度计。

HNPR-2018-02023

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价商〔2018〕407号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

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

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

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

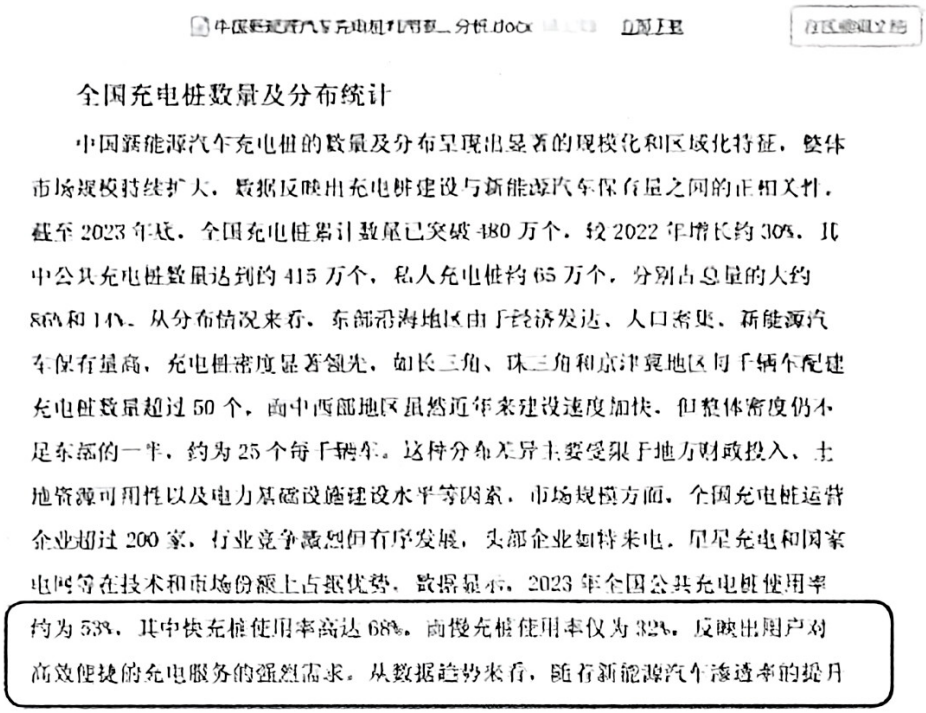
湖南省发展和改革委员会
2018年3月25日

湖南省发展和改革委员会办公室　　2018年3月25日印发

使用率及周转率：根据《2023年中国新能源充电桩行业洞察报告》预测，我国充电桩行业市场规模未来五年年均复合增长率将达到37.8%。根据中国住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计研究院、新能源汽车国家大数据联盟和北京四维图新科技股份有限公司联合公开发布的《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》，2022年和2023年直流公用桩平均桩数利用率分别为65.1%和66.5%，平均周转率为4.3次和4.1次。

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

根据豆丁网2025年11月收录的《中国新能源汽车充电桩利用率与运营模式创新分析》报告显示：2023年全国公共充电桩利用率约为53%，其中快充桩利用率高达68%。



中国新能源汽车充电桩利用率_分析.docx 立即下载 在线编辑文档

全国充电桩数量及分布统计

中国新能源汽车充电桩的数量及分布呈现出显著的规模化和区域化特征，整体市场规模持续扩大，数据反映出充电桩建设与新能源汽车保有量之间的正相关性。截至2023年底，全国充电桩累计数量已突破480万个，较2022年增长约30%，其中公共充电桩数量达到约415万个，私人充电桩约65万个，分别占总量的大约86%和14%。从分布情况来看，东部沿海地区由于经济发达、人口密集、新能源汽车保有量高，充电桩密度显著领先，如长三角、珠三角和京津冀地区每千辆车配建充电桩数量超过50个，而中西部地区虽然近年来建设速度加快，但整体密度仍不足东部的一半，约为25个每千辆车。这种分布差异主要受限于地方财政投入、土地资源可用性以及电力基础设施建设水平等因素。市场规模方面，全国充电桩运营企业超过200家，行业竞争激烈但有序发展，头部企业如特来电、星星充电和国家电网等在技术和市场份额上占据优势。数据显示，2023年全国公共充电桩使用率约为53%，其中快充桩使用率高达68%，而慢充桩使用率仅为32%，反映出用户对高效便捷的充电服务的强烈需求。从数据趋势来看，随着新能源汽车渗透率的提升

鉴于双峰县本地充电桩利用率及周转率暂时无法获取有效信息，本项目参考全国充电桩利用率及周转率并考虑适当下浮，运营期前四年利用率分别为30%、40%、50%、60%，以后各年为60%，周转率按2次/天计算，暂不考虑未来周转次数的增加。

（二）项目预期收入预测

按照前述收入测算依据，双峰县蔡和森高级中学建设项目在债券存续期内预计总收入为18,609.22万元。具体收入测算情况如下：

双峰县蔡和森高级中学建设项目预期收入测算表

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2027.9	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	**项目运营收入**	**18,609.22**	**297.77**	**912.24**	**931.16**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**
1	**学生学费收入**	**10,620.00**	**180.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**	**540.00**
	学生数（人）		2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
	单价（元/人/年）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
2	**学生住宿收入**	**4,927.68**	**83.52**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**	**250.56**
	学生数（人）		2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
	单价（元/人/年）		1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00
3	**停车位收入**	**904.47**	**15.33**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**	**45.99**
	数量（个）		126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
	单价（元/个.天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4	**充电桩收入**	**2,157.06**	**18.92**	**75.69**	**94.61**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**	**113.53**
	数量（个）		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
	单价（万元/个.年）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	利用率（%）		30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

续上表：

序号	项目	合计（万元）	运营期										
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047.4
一	项目运营收入	18,609.22	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	316.69
1	学生学费收入	10,620.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	180.00
	学生数（人）		2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
	单价（元/人/年）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
2	学生住宿收入	4,927.68	250.56	250.56	250.56	250.56	250.56	250.56	250.56	250.56	250.56	250.56	83.52
	学生数（人）		2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
	单价（元/人/年）		1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00	1,160.00
3	停车位收入	904.47	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	45.99	15.33
	数量（个）		126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
	单价（元/个.天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4	充电桩收入	2,157.06	113.53	113.53	113.53	113.53	113.53	113.53	113.53	113.53	113.53	113.53	37.84
	数量（个）		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
	单价（万元/个.年）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	利用率（%）		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

（三）项目预期成本预测依据

1、经营成本预测依据

本项目的主要成本包括人员工资及福利、维修费、管理费。

（1）人员工资及福利

本项目为公办高中，教师薪资由财政统一拨付，本项目仅考虑维修、安保等人员的薪资。根据建设单位提供的人员配置计划，定员为 8 人。参照 2025 年湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资福利按 5.5 万元/年计算。

	平均工资	备注
2025 年湖南省[redacted]业）年人均工资	51902 元/年	来自湖南省统计局

（三）项目预期成本预测依据

1、经营成本预测依据

本项目的主要成本包括人员工资及福利、维修费、管理费。

（1）人员工资及福利

本项目为公办高中，教师薪资由财政统一拨付，本项目仅考虑维修、安保等人员的薪资。根据建设单位提供的人员配置计划，定员为 8 人。参照 2025 年湖南省同行业职工年平均薪酬情况，本项目人均工资福利按 5.5 万元/年计算。

岗位	平均工资	备注
2025 年湖南省城镇私营单位就业人员（居民服务、修理和其他服务业）年人均工资	51902 元/年	来自湖南省统计局

表　2025 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行　业	2025 年	2024 年	增长速度
合　计	**60679**	**60537**	**0.2**
农、林、牧、渔业	46965	47912	-2.0
采矿业	70842	68021	4.1
制造业	65819	64023	2.8
电力、热力、燃气及水生产和供应业	54360	56026	-3.0
建筑业	59709	59972	-0.4
批发和零售业	56241	56724	-0.9
交通运输、仓储和邮政业	60706	60159	0.9
住宿和餐饮业	50849	49891	1.9
信息传输、软件和信息技术服务业	82752	82373	0.5
金融业	100218	88951	12.7
房地产业	49757	52601	-5.4
租赁和商务服务业	56810	59609	-4.7
科学研究和技术服务业	66648	66552	0.1
水利、环境和公共设施管理业	52731	53100	-0.7
居民服务、修理和其他服务业	51902	52622	-1.4
教育	56399	53415	5.6
卫生和社会工作	71230	68951	3.3
文化、体育和娱乐业	55423	55071	0.6

（2）维修费

参照《建设项目经济评价方法与参数》，本项目维修费按工程费用的 0.2%计提。

（3）管理费

参照《建设项目经济评价方法与参数》，本项目管理费用包括广告费、经营管理、会议费、办公费、差旅费等多项费用，其他费用取经营收入的 2%。

2、增值税及税金附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第八项第二款的规定，从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。

（四）项目预期成本预测

按照前述成本测算依据，双峰县蔡和森高级中学建设项目预期总成本共计 1,900.41 万元。具体如下表:

期成本测算表

2032	2033	2034	2035	2036
96.67	96.67	96.67	96.67	96.67
44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
43.16	43.16	43.16	43.16	43.16
9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
96.67	96.67	96.67	96.67	96.67

2042	2043	2044	2045	2046	2047. 4
96.67	96.67	96.67	96.67	96.67	32.22
44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	14.67
43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	14.39
9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	3.17
96.67	96.67	96.67	96.67	96.67	32.22

双峰县蔡和森高级中学建设项目预期成本测算表

序号	项目	合计	2027.9	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	**运营费用**	**1,900.41**	**32.03**	**96.29**	**96.48**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**
1	人工费用	**850.67**	14.67	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
2	维修费用	**834.52**	14.39	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16
3	管理费用	**184.70**	2.98	9.12	9.31	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
二	**合计**	**1,900.41**	**32.03**	**96.29**	**96.48**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**

续上表：

序号	项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047.4
一	**运营费用**	**1,900.41**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**32.22**
1	人工费用	**850.67**	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	14.67
2	维修费用	**834.52**	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	14.39
3	管理费用	**184.70**	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	3.17
二	**合计**	**1,900.41**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**96.67**	**32.22**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，本项目预期总收入 18,609.22 万元，预期总成本 1,900.41 万元，项目净收益即可用于融资平衡的相关收益为 16,708.81 万元。

（二）项目融资还本付息情况

双峰县蔡和森高级中学建设项目总投资金额为 29,723.96 万元，拟申请政府专项债券 9,000.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0.00 元；本次拟申请发行政府专项债券资金 4,100.00 万元，发行期限 20 年；未来拟申请发行政府专项债券 4,900.00 万元，发行期限 20 年。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2026 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，据此，20 年期债券的预测利率为 2.54%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，债券发行期内，本息共计 13,572.00 万元。还本付息情况如下表所示：

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	应计利息	当年还本付息合计
2026 年 10 月		4,100.00		4,100.00	0.00	0.00
2027 年 4 月	4,100.00	4,900.00		9,000.00	166.37	166.37
2028 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
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
	.00			9,000.00	228.60	228.60
				9,000.00	228.60	228.60
2043 年	9,000			9,000.00	228.60	228.60
2044 年	9,000.00			9,000.00		

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 年	9,000.00			9,000.00	228.60	228.60
2046 年 10 月	9,000.00		4,100.00	4,900.00	228.60	4,328.60
2047 年 4 月	4,900.00		4,900.00	0.00	62.23	4,962.23
合计		**9,000.00**	**9,000.00**		**4,572.00**	**13,572.00**

（三）项目融资平衡情况

双峰县蔡和森高级中学建设项目偿债资金来源为学费收入、住宿费收入、停车位收入、充电桩服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 16,708.81 万元，融资本息为 13,572.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.23。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数

双峰县蔡和森高级中学建设项目	16,708.81	4,100.00	13,572.00	1.23

双峰县蔡和森高级中学建设项目融资平衡情况已由湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	10%	0%	-10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.23	1.09
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.23	1.25

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1.09，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.22，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

建设项目现金流预测表

单位：万元

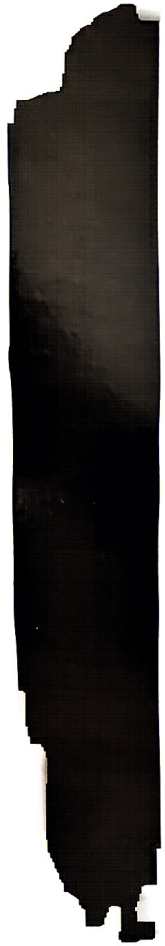
	运营期									
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年				
	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08				
	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08				
	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08				
	931.16									
	325.27	325.27	325.27	325.27	325.27	325.27				
	325.08									
	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67				
	96.48									

双峰县蔡和森高级中学建设项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	建设期/运营期	运营期							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**现金流入**	48,333.18	**11,000.00**	**19,021.73**	**912.24**	**931.16**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**
1.1	资本金	20,723.96	6,900.00	13,823.96								
1.2	债券资金流入	9,000.00	4,100.00	4,900.00								
1.3	运营收入	18,609.22		297.77	912.24	931.16	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08
1.4	回收固定资产余值	0.00										
1.5	流动资金回收	0.00										
2	**现金流出**	45,030.00	**11,000.00**	**18,755.99**	**324.89**	**325.08**	**325.27**	**325.27**	**325.27**	**325.27**	**325.27**	**325.27**
2.1	建设投资	29,557.59	11,000.00	18,557.59								
2.2	运营成本	1,900.41		32.03	96.29	96.48	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67

325.27	325.27	325.27	325.27	325.27	4,425.27	4,994.45
.67	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67	32.22
22	.60	228.60	228.60	228.60	228.60	62.23
					4,100.00	4,900.00
624.81		624.81	624.81	624.81	-3,475.19	-4,677.76
8,956.		70	10,206.51	10,831.32	11,456.13	7,980.94	3,303.18



2.3	税金及附加	0.00										
2.4	运营期利息	4,572.00		166.37	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60
2.5	债券本金	9,000.00										
3	**净现金流量**	3,303.18	**0.00**	**265.74**	**587.35**	**606.08**	**624.81**	**624.81**	**624.81**	**624.81**	**624.81**	**624.81**
4	**累计净现金流量**		**0.00**	**265.74**	**853.09**	**1,459.17**	**2,083.98**	**2,708.79**	**3,333.60**	**3,958.41**	**4,583.22**	**5,208.03**

续上表：

序号	项目	合计	运营期										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**现金流入**	48,333.18	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	**950.08**	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	316.69
1.1	资本金	20,723.96												
1.2	债券资金流入	9,000.00												
1.3	运营收入	18,609.22	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	950.08	316.69
1.4	回收固定资产余值	0.00												

1.5	流动资金回收	0.00												
2	**现金流出**	45,030.00	**325.27**	**325.27**	**325.27**	**325.27**	**325.27**	**325.27**	**325.27**	**325.27**	**325.27**	**325.27**	**4,425.27**	**4,994.45**
2.1	建设投资	29,557.59												
2.2	运营成本	1,900.41	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67	96.67	32.22
2.3	税金及附加	0.00												
2.4	运营期利息	4,572.00	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	228.60	62.23
2.5	债券本金	9,000.00											4,100.00	4,900.00
3	**净现金流量**	3,303.18	**624.81**	**624.81**	**624.81**	**624.81**	**624.81**	**624.81**	**624.81**	**624.81**	**624.81**	**624.81**	**-3,475.19**	**-4,677.76**
4	**累计净现金流量**		**5,832.84**	**6,457.65**	**7,082.46**	**7,707.27**	**8,332.08**	**8,956.89**	**9,581.70**	**10,206.51**	**10,831.32**	**11,456.13**	**7,980.94**	**3,303.18**

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如

此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监

督管理。

七、还款保障措施

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

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

八、相关部门职责

本项目主管部门是双峰县教育局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制

定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是双峰县教育局，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双峰县教育局，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《湖南省娄底市双峰县2026年专项债券双峰县蔡和森高级中学建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页）

双峰县财政局

双峰县教育局

2026年　　月　　日

2026 年湖南省政府专项债券
新化县土坪（向北）水库工程
预期收益与融资平衡方案

新化县土坪（向北）水库工程拟发行 2026 年湖南省政府专项债券 2,000.00 万元，具体信息如下:

项目名称：	新化县土坪（向北）水库工程
债券名称：	2026 年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	8842.50 万元
本次发行金额：	2,000.00 万元
专项债券总需求：	2,200.00 万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30 年
主管部门：	新化县水利局
项目申请单位：	新化县水利建设项目事务中心
资产持有单位：	新化县水利建设项目事务中心

一、项目概况

（一）区域介绍

新化县位于湖南省中部偏西、娄底市西部，盘依雪峰山东南麓，资水中游。地处北纬27°31′～28°14′，东经110°45′～111°41′，东北至东南与涟源、冷水江市交界，南至西南与新邵、隆回为邻，西至西北与溆浦县接壤，北与安化毗连。辖31个乡镇（街道、场）、687个行政村（工区、社区），人口154万，辖区总面积3642平方公里，是湖南的国土大县、人口大县和农业大县。其中：耕地面积72.68万亩，林地面积286.08万亩，可垦面积25.46万亩，宜林面积11.48万亩，河流面积35.63万亩，茶果面积6.05万亩，其他面积97.69万亩。

新化县2023-2025年度财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	341.93	376.31	397.56
居民人均可支配收入（万元）（城镇/农村）	2.89/1.37	3.02/1.46	3.14/1.55
一般公共预算收入	19.84	19.94	17.65
政府性基金收入	8.71	2.51	3.88
其中：国有土地出让收入	8.54	2.35	2.40
政府性基金支出	22.72	13.28	18.26
其中：国有土地出让支出	5.67	1.8	2.75

注：表格中数据来自新化县市财政局、统计局。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
新化县土坪（向北）水库工程	1、项目总投资8842.50万元； 2、项目地点位于湖南省新化县天门乡凉风村； 3、项目建设期4年，即2023年4月至2027年3月。	设计总库容101.8万m^3，兴利库容92.2万m^3。坝型为埋石砼重力坝，坝顶长140.05m，最大坝高48.3m，水库正常蓄水位1173.5m，为小一型水库。相关建筑：泄水建筑物。泄水建筑物采用坝身溢流，单孔泄流，溢流堰为WES实用堰，采用底流消能。取水建筑物。取水管采用直径DN700不锈钢管外包50cm钢筋混凝土结构。输水建筑物。灌区输水建筑物全长7951.4m。	1.《关于新化县土坪水库工程可行性研究报告的批复》（新发改〔2020〕360号）；2.《关于新化县土坪（向北）水库工程初步设计的批复》（娄水许〔2020〕25号）；

新化县土坪（向北）水库工程已经通过湖南人和人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、结合新化县实际情况，土坪水库作为水源工程建设项目，可结合当地其他水利设施，作为水利扶贫攻坚的龙头，带动区域经济的发展，保障老百姓不会因为干旱缺水又返贫，彻底解决贫困根源，因此本工程兴建意义重大。

2、土坪水库主要涉及向北村、双林村应急保障供水3700人，根据受水区水利工程现状调查看，2个村的供水设施存在水源为一次水源居多，抗旱应急能力较差的问题，且农村人饮大部分是附近的山泉水，随着县旅游规划的发展，可能会造成环境污染，水质也得不到保证，土坪水库的兴建，是2个村应急用水的重要保障。紫鹊界康养小镇是经政府批准

建设的招商引资项目，集旅游、休闲、娱乐、康养一体，可大大弥补现有景区的不足，推动当地乃至新化县旅游业的飞速发展。

（二）社会效益分析

土坪水库建设后，能够基本满足供水范围内规划水平年（2030 年）生活用水与应急用水要求，而且土坪水库供水以自流方式供水为主，运行维护方便，集中供水方式便于水质监测、控制。因此，土坪水库建设是保证供水范围用水需求、提高当地群众生活水平的需要。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

新化县人民政府同意实施新化县土坪（向北）水库工程，已履行政府投资项目决策程序。本项目属于地方政府专项债券投向领域的水利，符合专项债券支持领域。

新化县发改局已批复项目可行性研究报告（新发改〔2020〕360 号）；县水利局已办理项目初步设计批复（娄水许〔2022〕25 号），项目成熟度较高。

（四）债券资金需求合理性分析

该项目总投资 8,842.50 万元，拟申请发行政府专项债券资金 2,200.00 万元，其余资金来源于项目资本金。项目资本金比例符合国务院相关规定，通过测算本项目收益与融资能够自求平衡，项目专项债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

新化县组织相关部门对该项目建设政策依据、建设必要

性、建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效目标进行了评审。经评估论证，本项目建成后，进一步加强农业基础设施建设，确保当地群众安全饮水，增强当地粮食生产安全，土坪水库的建设还可做为水利扶贫的重点龙头项目，以水带动项目区的人饮、灌溉等一系列项目的发展，使当地农民脱贫致富，增强农业发展后劲，加快城乡一体化进程、减小城乡收入差距，促进区域经济社会又好又快发展；项目发债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

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018），普通房屋和构筑物设计使用年限为 50 年。本项目建成的建筑物设计使用年限为 50 年，因此预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 30 年。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标设置项目建设内容如期按量按质完成，符合各类验收标准，项目建成后产生的收益符合预期、满足还本付息要求，项目运营中加强农业基础设施建设，确保当地群众安全饮水，增强当地粮食生产安全，群众满意度较高等事前绩效目标，项目绩效目标明确，与新化县的长期规划目

标、年度工作目标相一致。该项目是新化县重点建设项目，受益群体定位准确，绩效目标与新化县现实需求相一致，具有一定的前瞻性和挑战性。

项目绩效目标	设计初拟坝型为埋石砼重力坝，坝高约48.30m（坝顶高程1174.5m）。水库正常蓄水位1173.5m（相应库容为97.2万m3），设计洪水位为1173.91m（相应库容为100.76万m3），校核洪水位为1174.02m（总库容为101.8万m3）。土坪水库以常规供水为主，兼顾抗旱应急供水的综合利用水库工程。本工程为小（1）型水库，工程等别为Ⅳ等。				
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	水坝坝高	48.30m	48.30m
			设计洪水位	1173.91m	1173.91m
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	完工时间	不晚于2027年3	按时完工
		成本指标	项目总投资（万元）	8,842.50	8,842.50
	效益指标	经济效益指标	常规供水覆盖人口	35000人	35000人
		社会效益指标	带动项目区的人饮、灌溉等一系列项目的发展	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善项目区的生态环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	提高所在地居民的生活水平和生活质量	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	≧90%	≧90%

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）投资概算依据：

总投资概算详细情况如下：

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	上报投资	核定投资	投资增减	备注
I	工程部分投资	7469.51	7469.51	0	
	第一部分建筑工程	5416.35	5416.35	0	
一	主体建筑工程	5168.5	5168.5	0	
二	交通工程	39.85	39.85	0	
三	房屋建筑工程	184	184	0	
四	供电设施工程	24	24	0	
	第二部分机电设备及安装	134.42	134.42	0	
一	电气一次设备及安装	46.14	46.14	0	
二	电气二次	26.13	26.13	0	
三	大坝安全检测	5.76	5.76	0	
四	水情自动测报系统设备安	53.53	53.53	0	
五	暖通	2.6	2.6	0	
六	消防	0.26	0.26	0	
	第三部分金属结构设备及	51.1	51.1	0	
一	闸门设备及安装工程	6.07	6.07	0	
二	埋件	10.69	10.69	0	
三	启闭设备	3.29	3.29	0	
四	取水口压力钢管	24.58	24.58	0	
五	输水管道阀	6.47	6.47	0	
	第四部分施工临时工程	333.08	333.08	0	
一	导流工程	38.36	38.36	0	
二	施工交通工程	39.14	39.14	0	
三	施工供电工程	16	16	0	
四	施工房屋建筑工程	70.36	70.36	0	
五	其他施工临时工程	169.22	169.22	0	
	第五部分独立费用	1178.88	1178.88	0	
一	建设管理费	352.11	352.11	0	
二	工程建设监理费	171.04	171.04	0	
三	生产准备费	30.81	30.81	0	
四	科研勘测设计费	479.51	479.51	0	
五	其他	26.71	26.71	0	

六	安全生产费	118.7	118.7	0	
	一至五部分合计	7113.82	7113.82	0	
	基本预备费	355.69	355.69	0	
	静态投资	7469.51	7469.51	0	
II	建设征地移民补偿投资	1018.64	1018.64	0	
III	环境保护工程投资	146.6	146.6	0	
IV	水土保持工程投资	207.75	207.75	0	
V	工程静态投资总计(I~IV合计)	8842.50	8842.50	0	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

新化县土坪(向北)水库工程总投资 8,842.50 万元，2026 年投入金额 4,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2026 年	2027 年及以后
新化县土坪（向北）水库工程	8,842.50	4,000.00	4,000.00	842.50

项目投资分月计划表

2026 年度，新化县土坪（向北）水库工程分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1-2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
新化县土坪（向北）水库工程	投资金额	4,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	其中：专项债金额						
	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	200.00	200.00	200.00	1,000.00	1,000.00	400.00	4,000.00
				1,000.00	1,000.00		2,000.00

（二）资金筹措方案

新化县土坪（向北）水库工程的资金来源主要为资本金

/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 8,842.50 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 6,642.50 万元，占总投资金额比例 75.12%；拟申请发行政府专项债券资金 2,200.00 万元。新化县土坪（向北）水库工程已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 2,000.00 万元，未来拟继续申请发行 200.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
新化县土坪（向北）水库工程	8,842.50	6,642.50	0.00	2,000.00	0.00	200.00	0.00	0.00	30 年

四、预期收益

（一）项目预测收入预测

新化县土坪（向北）水库工程收益主要来源于供水原水费及灌溉供水收入。

1、供水原水费

根据《湖南省城市供水价格管理实施办法》（湘发改价调〔2019〕939 号），城市供水价格由供水成本、费用、税金和利润构成，其中供水成本包含原水费，该原水费是指向水库或者水利工程等取水费用，因此原水费可作为本项目专项收入来源。

（1）需水量预测

新化县土坪（向北）水库设计常规供水的范围为奉家镇紫鹊界康养小镇，区域规划人口为35000人。

A.居民生活用水量

设计用水居民人数 P=P0（1+γ） n+P1

P =现有人口数（1+人口自然增长率）*设计年限+机械增长总数=设计人口数

W =P×q

W =村设计人口数×该村生活用水定额=村居民生活用水量（m^3/d）

考虑工程区现状并结合《湖南省用水定额》，本工程集镇居民定额取120 L/d·人；供水计算时，考虑日变化系数1.5。

2025年土坪水库受水区有集镇人口35000人，经计算居民生活用水量为2800m^3/d，年用水量100.8万m^3/年。

B.公共建筑用水量

根据《村镇供水工程设计规范》（SL687-2014），乡镇政府所在地、集镇，缺乏资料时，公共建筑物用水量可按居民生活用水量的 10%~25%估算，其中，集镇和乡政府所在地可为 10%~15% 、建制镇可为 15%~25%。

康养小镇集镇人口集中，公共建筑用水量取取居民生活用水量的15%。则公共建筑用水量为15.1万m^3/年。

C.村镇企业和专业户饲养畜禽用水量

供水区域内的康养小镇，其建设性质为社会福利及养老，本次设计不考虑其企业用水量，则企业用水量为零。

供水区域没有大型专业饲养户，小型饲养场均通过自行提水或打井水解决，可不考虑此项，则专业饲养场用水量为零。

D.浇洒道路和绿地用水量

根据《村镇供水工程设计规范》（SL687-2014），经济条件好且规模较大的镇确实需要时，可计此项；其余镇（乡）、村可不计此项。供水区域不需计浇洒道路和绿地用水。

E.管网漏失水量和未预见水量之和

根据《村镇供水工程设计规范》（SL687-2014），管网漏失水量和未预见水量（含集镇供水及灌区农村人、畜饮水的未预见水量）之和，宜按（1）~（4）用水量之和的 10%~25%取值，应综合考虑管网长度和用水区的发展潜力确定，村级供水工程取低值、乡镇供水工程和规模化供水工程取较高值。供水区域内康养小镇人口较集中，因此取 15% 。（1）~（4）日用水量为 3220m³/d（115.9 万 m³/年），管网漏失水量和未预见水量之和 483m³/d（17.4 万 m³/年）。

F.消防用水量

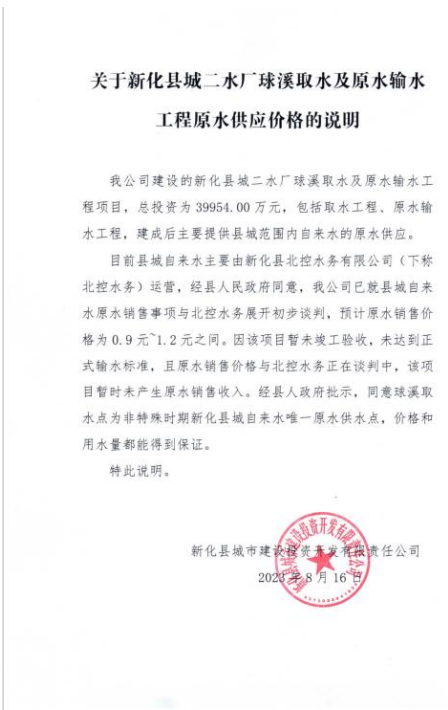
当有下述情况，可不考虑单列消防用水：允许短时间间断供水的用水区，主管网的供水能力大于消防用水量；因此，消防用水量不单列。

G.总用水量

供水规模（即最高日供水量）=居民生活用水量+公共建筑用水量+饲养畜禽用水量+企业用水量+消防用水量+管网漏失水量及其它未预见用水量=3703m³/d，考虑输水系统采用管道，管道水利用系数取0.95，则土坪水库常规人饮总用水量为 3900m³/d（140.4万m³/年）。

（2）原水水价

参考新化县已有同类项目收费情况及《双峰县发展和改革局关于核定双峰县水库源水供应定价的复函》，双峰原水价格为1.0元/m³，本项目原水价格确定为1元/吨。考虑通货膨胀因素，结合新化县近两年GDP增速分别为5.2%、6.0%，新化县近期水价调整年份分别为2021年、2023年、2026年，2023年价格调整涨幅为22.6%，2026年价格调整涨幅为5.2%，按照谨慎性原则，本项目单价按照每三年5%增长考虑。



关于新化县城二水厂球溪取水及原水输水工程原水供应价格的说明

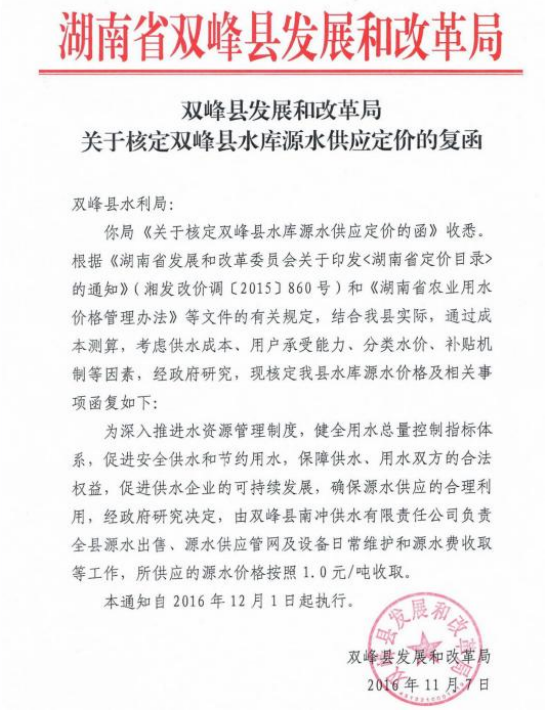
我公司建设的新化县城二水厂球溪取水及原水输水工程项目，总投资为39954.00万元，包括取水工程、原水输水工程，建成后主要提供县城范围内自来水的原水供应。

目前县城自来水主要由新化县北控水务有限公司（下称北控水务）运营，经县人民政府同意，我公司已就县城自来水原水销售事项与北控水务展开初步谈判，预计原水销售价格为0.9元~1.2元之间。因该项目暂未竣工验收，未达到正式输水标准，且原水销售价格与北控水务正在谈判中，该项目暂时未产生原水销售收入。经县人政府批示，同意球溪取水点为非特殊时期新化县城自来水唯一原水供水点，价格和用水量都能得到保证。

特此说明。

新化县城市建设投资开发有限责任公司

2023年8月16日



湖南省双峰县发展和改革局

双峰县发展和改革局
关于核定双峰县水库源水供应定价的复函

双峰县水利局：

你局《关于核定双峰县水库源水供应定价的函》收悉。根据《湖南省发展和改革委员会关于印发<湖南省定价目录>的通知》（湘发改价调〔2015〕860号）和《湖南省农业用水价格管理办法》等文件的有关规定，结合我县实际，通过成本测算，考虑供水成本、用户承受能力、分类水价、补贴机制等因素，经政府研究，现核定我县水库源水价格及相关事项函复如下：

为深入推进水资源管理制度，健全用水总量控制指标体系，促进安全供水和节约用水，保障供水、用水双方的合法权益，促进供水企业的可持续发展，确保源水供应的合理利用，经政府研究决定，由双峰县南冲供水有限责任公司负责全县源水出售、源水供应管网及设备日常维护和源水费收取等工作，所供应的源水价格按照1.0元/吨收取。

本通知自2016年12月1日起执行。

双峰县发展和改革局

2016年11月7日

2、灌溉供水收入

灌溉面积：土坪灌区基本口粮田应急保障灌溉面积为2000亩。

需求端用水量预测：项目区内以水稻种植为主。灌区属水源较丰富地区，灌区以水稻种植为主，根据《水利部关于印发水稻等七项农业灌溉用水定额的通知》（水节约〔2020〕214号），新化县属IV湘中山丘区，中稻灌溉用水定额通用值为594m³/亩、晚稻灌溉用水定额通用值为707m³/亩；根据新化县国民经济和社会发展统计公报数据，新化县晚稻种植面积达到中稻种植面积的55%，按照谨慎性原则，本项目收入预测仅考虑中稻种植所需的农业灌溉用水。

收费标准：根据《新化县发展和改革局关于核定我县农业用水价格的通知》（新发改价调〔2023〕330号），本项目收费标准为0.17元/立方米·年。参考新化县炉观坝灌区、太平灌区2022-2025年农业灌溉用水费用征收收缴率达95%以上，按照谨慎性原则，本项目费用征收收缴率按照运营第一年90%，第二年起95%计。

新化县炉观坝灌区近几年农业灌溉用水征收情况说明

年份	应征收金额（万元）	实际征收金额（万元）	收缴率	备注
2022年	267.597	260.37	97.3%	现实际灌溉面积2.65万亩
2023年	267.597	263.58	98.5%	现实际灌溉面积2.65万亩
2024年	267.597	264.12	98.7%	现实际灌溉面积2.65万亩
2025年	267.597	264.12	98.7%	现实际灌溉面积2.65万亩

注：1.应征收金额根据当年灌溉面积、用水定额、收费标准核算确定，受气候影响（如干旱、洪涝）等相应调整灌溉面积、灌溉水量；2.实际征收金额为当年实际足额收缴的水费总额，均已缴入财政专户，实行“收支两条线”管理；3.收缴率=实际征收金额÷应征收金额×100%，近年来均实现如数征收，无拖欠、截留、挪用等情况。

新化县太平灌区近几年农业灌溉用水征收情况说明

年份	应征收金额（万元）	实际征收金额（万元）	收缴率	备注
2022 年	141.37	137.13	97.0%	现实际灌溉面积 1.4 万亩
2023 年	141.37	138.83	98.2%	现实际灌溉面积 1.4 万亩
2024 年	141.37	139.11	98.4%	现实际灌溉面积 1.4 万亩
2025 年	141.37	139.25	98.5%	现实际灌溉面积 1.4 万亩

注：1.应征收金额根据当年灌溉面积、用水定额、收费标准核算确定，受气候影响（如干旱、洪涝）等相应调整灌溉面积、灌溉水量；2.实际征收金额为当年实际足额收缴的水费总额，均已缴入财政专户，实行“收支两条线”管理；3.收缴率=实际征收金额÷应征收金额×100%，近年来均实现如数征收，无拖欠、截留、挪用等情况。



水 利 部 文 件

水节约〔2020〕214 号

水利部关于印发水稻等七项农业灌溉用水定额的通知

部机关各司局，部直属各单位，各省、自治区、直辖市水利（水务）厅（局），各计划单列市水利（水务）局，新疆生产建设兵团水利局：

为深入推进节约用水工作，我部制定了《农业灌溉用水定额：水稻》《农业灌溉用水定额：玉米》《农业灌溉用水定额：棉花》《农业灌溉用水定额：大白菜（露地）》《农业灌溉用水定额：黄瓜（露地、设施）》《农业灌溉用水定额：番茄（露地、设施）》《农业灌溉用水定额：苜蓿》。现印发给你们，请认真贯彻执行。此文件自 2020 年 12 月 1 日起施行。

— 1 —

新化县发展和改革局文件

新发改价调〔2023〕330 号

关于核定我县农业用水价格的通知

县水利局：

根据《省发展和改革委员会、省财政厅、省水利厅、省农业农村厅印发〈关于分类有序推进湖南省农业水价综合改革实施方案〉的通知》（湘发改价调[2021]685 号）和《湖南省农业用水价格管理办法》等文件的有关规定，以及我局对梅花洞水库、茅岭水库、太平水库、半山水库、龙溪水库、炉观坝水库、车田江水库等灌区农业灌溉供水成本监审报告，参照相邻县市价格水平，结合我县实际，经研究决定，现核定我县农业用水价格及相关事项如下：

一、农业用水价格标准

1.农业用水按立方米为用水单位实行计量收费。其中粮食作物每立方米最高不超过 0.17 元，经济作物每立方米最

债券存续期内，新化县土坪（向北）水库工程预期总收入为 5,825.17 万元。具体收益如下表:

新化县土坪（向北）水库工程收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	原水销售收入	5,262.71	105.30	140.40	140.40	147.42	147.42	147.42	154.79	154.79	154.79	162.53
1.1	年供水规模		105.30	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40
1.2	原水单价（元/吨）	-	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16
2	农业灌溉用水收入	562.46	6.06	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19
2.1	农田灌溉面积（万亩）		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
2.2	用水定额((m³/亩 •年）		594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00
2.3	收费标准（元/m³）		0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170
2.4	收缴率		90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	合计	5,825.17	111.36	159.59	159.59	166.61	166.61	166.61	173.98	173.98	173.98	181.72

续上表：

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	原水销售收入	5,262.71	162.53	162.53	170.66	170.66	170.66	179.19	179.19	179.19	188.15	188.15
1.1	年供水规模		140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40
1.2	原水单价（元/吨）	-	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34
2	农业灌溉用水收入	562.46	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19
2.1	农田灌溉面积（万亩）		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
2.2	用水定额((m³/亩 •年）		594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00
2.3	收费标准（元/m³）		0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170
2.4	收缴率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	合计	5,825.17	181.72	181.72	189.84	189.84	189.84	198.38	198.38	198.38	207.34	207.34

续上表：

序号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	原水销售收入	5,262.71	188.15	197.56	197.56	197.56	207.43	207.43	207.43	217.81	217.81	217.81
1.1	年供水规模		140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40
1.2	原水单价（元/吨）	-	1.34	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48	1.48	1.55	1.55	1.55
2	农业灌溉用水收入	562.46	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19	19.19
2.1	农田灌溉面积（万亩）		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
2.2	用水定额((m³/亩 •年）		594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00	594.00
2.3	收费标准（元/m³）		0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170	0.170
2.4	收缴率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	合计	5,825.17	207.34	216.74	216.74	216.74	226.62	226.62	226.62	236.99	236.99	236.99

（二）项目成本预测

根据《新化县土坪（向北）水库工程》结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本及税费，具体如下:

1、经营成本

（1）职工薪酬

本工程主要包括水库大坝、输水系统等，由新成立的新化县土坪水库管理处负责本工程水库的经营管理，为公益性的管理单位，根据中华人民共和国水利部、中华人民共和国财政部2004年5月联合颁发的《水利工程管理单位定岗标准》(试点)，本工程为中型水库，定员级别为5级，经计算定员12人，该部分定员由财政进行补贴，本项目不计入人员工资及福利费。

（2）燃料动力费

按照总扬程100m，能耗≈0.0040～0.0048 kWh/m³，含税单价：0.0025～0.0033 元/m³，本项目按照0.0033 元/m³计。

（3）工程维护费

项目工程维护费按照工程折旧费的10%预估。

（4）管理及其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，管理及其他费用通常按照各成本要素之和（扣除财务费用）的8%-12%计取。根据类似项目经验，本项目管理及其他费用按以上费用合计的10%计算。

2、相关税费

（1）增值税：本项目的原水收入按照增值税率 13%计列。

（2）税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

债券存续期内，项目预计总成本为 1,231.72 万元。如下：

新化县土坪（向北）水库工程成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、运营成本	598.77	19.84	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96
燃料动力费	13.78	0.35	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46
工程维护费	530.55	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69
管理及其他费	54.43	1.80	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
二、增值税税金及附加	632.95	12.22	16.67	16.67	17.55	17.55	17.55	18.49	18.49	18.49	19.47
增值税	575.41	11.11	15.15	15.15	15.96	15.96	15.96	16.81	16.81	16.81	17.70
税金及附加	57.54	1.11	1.52	1.52	1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.77
合计	1,231.72	32.06	36.63	36.63	37.52	37.52	37.52	38.45	38.45	38.45	39.43

续上表：

项目类型	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、运营成本	598.77	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96
燃料动力费	13.78	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46
工程维护费	530.55	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69
管理及其他费	54.43	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
二、增值税税金及附加	632.95	19.47	19.47	20.50	20.50	20.50	21.58	21.58	21.58	22.71	22.71
增值税	575.41	17.70	17.70	18.63	18.63	18.63	19.61	19.61	19.61	20.64	20.64
税金及附加	57.54	1.77	1.77	1.86	1.86	1.86	1.96	1.96	1.96	2.06	2.06
合计	1,231.72	39.43	39.43	40.46	40.46	40.46	41.54	41.54	41.54	42.67	42.67

续上表：

项目类型	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、运营成本	598.77	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96
燃料动力费	13.78	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46
工程维护费	530.55	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69	17.69
管理及其他费	54.43	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
二、增值税税金及附加	632.95	22.71	23.90	23.90	23.90	25.15	25.15	25.15	26.46	26.46	26.46
增值税	575.41	20.64	21.73	21.73	21.73	22.86	22.86	22.86	24.06	24.06	24.06
税金及附加	57.54	2.06	2.17	2.17	2.17	2.29	2.29	2.29	2.41	2.41	2.41
合计	1,231.72	42.67	43.86	43.86	43.86	45.11	45.11	45.11	46.43	46.43	46.43

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 5,825.17 万元，总成本费用 1,231.72 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 4,593.45 万元。

（二）项目融资还本付息情况

新化县土坪（向北）水库工程，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 2,000.00 万元，未来拟发行专项债券 2,00.00 万元，发行期限 30 年，根据 2026 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.55%。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。

新化县土坪（向北）水库工程还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
新化县土坪（向北）水库工程	2026 年 10 月	0.00	2,000.00		2,000.00	0.00	0.00
	2027 年 1 月	2,000.00	200.00		2,200.00	0.00	0.00
	2027 年 4 月	2,200.00			2,200.00	25.50	25.50
	2027 年 7 月	2,200.00			2,200.00	2.55	2.55
	2027 年 10 月	2,200.00			2,200.00	25.50	25.50
	2028 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2029 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2030 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2031 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2032 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2033 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2034 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10

	2035 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2036 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2037 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2038 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2039 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2040 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2041 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2042 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2043 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2044 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2045 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2046 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2047 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2048 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2049 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2050 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2051 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2052 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2053 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2054 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2055 年	2,200.00			2,200.00	56.10	56.10
	2056 年 1 月	2,200.00			2,200.00	2.55	2.55
	2056 年 4 月	2,200.00			2,200.00	25.50	25.50
	2056 年 7 月	2,200.00			2,200.00	2.55	2.55
	2056 年 10 月	2,200.00		2,000.00	200.00	25.50	2,025.50
	2057 年 1 月	200.00		200.00	0.00	2.55	202.55
	合计		2,200.00	2,200.00		1,683.00	3,883.00

（三）项目融资平衡情况

新化县土坪（向北）水库工程偿债资金来源为供水原水费及灌溉供水收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 4,593.45 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
新化县土坪（向北）水库工程	4,593.45	2,200.00	3,883.00	1.18

新化县土坪（向北）水库工程融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.18	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.18	1.15

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.03，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.15，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，

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

新化县土坪（向北）水库工程现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	14,667.67	1,000.00	1,000.00	2,000.00	4,000.00	953.86	159.59	159.59	166.61	166.61	166.61	173.98
1.1	资本金	6,642.50	1,000.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	642.50						
1.2	债券资金流入	2,200.00				2,000.00	200.00						
1.3	运营收入	5,825.17					111.36	159.59	159.59	166.61	166.61	166.61	173.98
1.4	回收固定资产余值	0.00											
1.5	流动资金回收	0.00											
2	现金流出	13,957.22	1,000.00	1,000.00	2,000.00	4,000.00	928.11	92.73	92.73	93.62	93.62	93.62	94.55
2.1	建设投资	8,842.50	1,000.00	1,000.00	2,000.00	4,000.00	842.50						
2.2	运营成本	598.77					19.84	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96
2.3	税金及附加	632.95					12.22	16.67	16.67	17.55	17.55	17.55	18.49
2.4	运营期利息	1,683.00					53.55	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10
2.5	债券本金	2,200.00											
3	净现金流量	710.45	0.00	0.00	0.00	0.00	25.75	66.86	66.86	72.99	72.99	72.99	79.43
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	25.75	92.61	159.46	232.45	305.44	378.43	457.85

续上表：

序号	项目	运营期											
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	173.98	173.98	181.72	181.72	181.72	189.84	189.84	189.84	198.38	198.38	198.38	207.34
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	173.98	173.98	181.72	181.72	181.72	189.84	189.84	189.84	198.38	198.38	198.38	207.34
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	94.55	94.55	95.53	95.53	95.53	96.56	96.56	96.56	97.64	97.64	97.64	98.77
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96
2.3	税金及附加	18.49	18.49	19.47	19.47	19.47	20.50	20.50	20.50	21.58	21.58	21.58	22.71
2.4	运营期利息	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10
2.5	债券本金												
3	净现金流量	79.43	79.43	86.19	86.19	86.19	93.28	93.28	93.28	100.74	100.74	100.74	108.56
4	累计净现金流量	537.28	616.71	702.89	789.08	875.27	968.55	1,061.84	1,155.12	1,255.86	1,356.60	1,457.34	1,565.90

续上表：

序号	项目	运营期											
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	现金流入	207.34	207.34	216.74	216.74	216.74	226.62	226.62	226.62	236.99	236.99	236.99	0.00
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	207.34	207.34	216.74	216.74	216.74	226.62	226.62	226.62	236.99	236.99	236.99	0.00
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	98.77	98.77	99.96	99.96	99.96	101.21	101.21	101.21	102.53	102.53	2,102.53	202.55
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96	0.00
2.3	税金及附加	22.71	22.71	23.90	23.90	23.90	25.15	25.15	25.15	26.46	26.46	26.46	0.00
2.4	运营期利息	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	2.55
2.5	债券本金											2,000.00	200.00
3	净现金流量	108.56	108.56	116.78	116.78	116.78	125.41	125.41	125.41	134.47	134.47	-1,865.53	-202.55
4	累计净现金流量	1,674.46	1,783.03	1,899.81	2,016.59	2,133.37	2,258.78	2,384.18	2,509.59	2,644.06	2,778.53	913.00	710.45

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定

风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面:

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是新化县水利局，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。

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

本项目资产持有单位是新化县水利建设项目事务中心，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《新化县土坪（向北）水库工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

新化县财政局

新化县水利局

2026 年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
新化县城乡冷链物流基地建设项目
融资平衡方案

新化县城乡冷链物流基地建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券1,900.00万元，具体信息如下:

项目名称：	新化县城乡冷链物流基地建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
总投资：	5,735.17万元
本次发行金额：	1,900.00万元
专项债券总需求：	2,800.00万元（含本次发行金额）
其中：用作资本金金额	0.00万元
本次发行期限：	20年
主管部门：	新化县供销合作联社
项目申请单位：	新化县供销合作联社
资产持有单位：	新化县供销合作联社

一、项目概况

（一）区域介绍

新化县位于湖南省中部偏西、娄底市西部，盘依雪峰山东南麓，资水中游。地处北纬 27°31′～28°14′，东经 110°45′～111°41′，东北至东南与涟源、冷水江市交界，南至西南与新邵、隆回为邻，西至西北与溆浦县接壤，北与安化毗连。辖 31 个乡镇（街道、场）、687 个行政村（工区、社区），人口 154 万，辖区总面积 3642 平方公里，是湖南的国土大县、人口大县和农业大县。其中：耕地面积 72.68 万亩，林地面积 286.08 万亩，可垦面积 25.46 万亩，宜林面积 11.48 万亩，河流面积 35.63 万亩，茶果面积 6.05 万亩，其他面积 97.69 万亩。

新化县 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）	341.93	376.31	397.56
居民人均可支配收入（万元）（城镇/农村）	2.89/1.37	3.02/1.46	3.14/1.55
一般公共预算收入	19.84	19.94	17.65
政府性基金收入	8.71	2.51	3.88
其中：国有土地出让收入	8.54	2.35	2.40
政府性基金支出	22.72	13.28	18.26
其中：国有土地出让支出	5.67	1.8	2.75

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
新化县城乡冷链物流基地建设项目	1、项目总投资5,735.17万元。 2、建设地点位于湖南省娄底市新化县上梅街道毛家垅社区。 3、本项目建设期为2025年12月-2028年2月。	本项目建设用地面积为8322.80㎡（约12.48亩），总建筑面积为10366.43㎡,其中:冷链仓储用房 7150.00㎡（冷库库容 30000立方米）、普通仓储用房1434.89㎡、货物转运场设施用房602.49㎡、消防水池及屋顶设备用房1179.05㎡，同步配套建设室外硬化、停车场、供配电及其他配套设施。	1.《关于新化县城乡冷链物流基地建设项目可行性研究报告的批复》（新发改服务(2024)46号）; 2.《关于新化县城乡冷链物流基地建设项目初步设计的批复》（新住建复〔2025〕02号）; 3.《关于新化县城乡冷链物流基地建设项目初步设计概算的批复》（新发改服务〔2025〕55号）; 4.《建设用地规划许可证》（地字4313222025YG0007599号）; 5.《建设工程规划许可证》（建字第431322202500003Z号）。

新化县城乡冷链物流基地建设项目已经通过湖南人和人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

项目在建设期间,带动了建筑行业及相关上下游产业的发展,如水泥、钢材、机械设备租赁等行业。这些行业的发展进一步创造了产值，增加了区域的GDP。

项目建成运营后，通过提供仓储、货物转运等服务获取收入，预计每年可为区域经济贡献一定规模的营业收入。冷链仓储和普通合储服务满足了当地及周边企业对物资存储的需求，促进了商品流通，间接推动了区域内相关产业的发展，进一步提升区域经济总量。

（二）社会效益分析

项目的建设显著扩大了当地仓储物流的规模和服务能力。冷链仓储用房的建设，为食品、医药等对温度敏感产品的存储提供了保障，完善了冷链物流产业链。普通仓储用房和货物转运场设施用房，也提升了一般物资的存储和转运效率，促进仓储物流产业向专业化、规模化方向发展。

项目建设和运营，能够补齐新化县冷链物流基础设施短板，有力带动冷链物流上下游产业快速发展和加强物资储备与供应，带动新化县农产品产地初加工和深加工发展，实现产、加、销一体化综合经营，促进新化县一二三产业融合发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

项目已取得《关于新化县城乡冷链物流基地建设项目可行性研究报告的批复》（新发改服务(2024)46号）；《关于新化县城乡冷链物流基地建设项目初步设计的批复》（新住建复〔2025〕02号）；《关于新化县城乡冷链物流基地建设项目初步设计概算的批复》（新发改服务〔2025〕55号）。

目前项目已经开工，项目成熟度高。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目专项债券资金需求2,800.00万元在**合理**范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）等文件精神和绩效评价相关工作要求，组织项目单位对本项目进行了必要的事前绩效评估。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。

（六）项目存续期

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

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

项目绩效目标	本项目建设用地面积为8322.80㎡（约12.48亩），总建筑面积为10366.43㎡，其中:冷链仓储用房 7150.00㎡（冷库库容 30000立方米）、普通仓储用房1434.89㎡、货物转运场设施用房602.49㎡、消防水池及屋顶设备用房1179.05㎡，同步配套建设室外硬化、停车场、供配电及其他配套设施。				
项目绩效指	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及	绩效标准

标				单位	
	产出指标	数量指标	总用地面积（㎡）	8322.80	8322.80
			总建筑面积（㎡）	10366.43	10366.43
		质量指标	项目建成合格率（%）	100.00	100.00
			债券资金使用合规率（%）	100.00	100.00
			工程验收合格率（%）	100.00	100.00
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100.00	100.00
			规范披露信息及时率（%）	100.00	100.00
			足额还本付息及时率（%）	100.00	100.00
			按期竣工验收时间（%）	100.00	100.00
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	小于等于10.00%	小于等于10.00%
	效益指标	经济效益指标	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	是
		社会效益指标	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	是
		生态效益	改善当地生态环境	是	是
		可持续性效益指标	改善当地冷链物流基础条件	是	是
		社会公众或服务对象满意度指标	社会民众满意度（%）	98	98

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）投资概算依据

（1）湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知（湘建价[2020]56号）；

（2）湘建价[2016]72号文《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》，《关于增值税条件下材料价格与使用的规定》；

（3）湘建价[2019]130号《关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》；

（4）计价格[2002]10号文国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计费管理规定》的通知;

（5）[2000]湘价房字第95号关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知及国家计委计价格〔1999〕1283号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知;

（6）湘招协[2015]6号湖南省招投标协会发布《招标代理服务收费标准》的通知;

（7）计价格[2002]125号国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知;

（8）湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知（湘发改价费[2019]366号）;

（9）《湖南省建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协[2016]25号）;

（10）建设单位管理费参照财建[2016]504号;

（11）工程质量检测费参照湘建价[2020]56号;

（12）基本预备费=（工程费用+工程建设其他费用-土地费用）*10%计取;

（13）类似工程技术经济指标。

总投资概算详细情况如下：

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	备注
一	工程费用	2953.45	532.48	1213.13	0.00	4699.06	不含管线改迁费用
（一）	土建工程	2706.78				2706.78	
1	建筑工程	2045.05				2045.05	
2	装饰工程	661.73				661.73	
（二）	设备及安装工程	0.00	325.04	109.13		434.17	
1	电气工程		93.81	0.00		93.81	
2	给排水工程		32.83	0.00		32.83	
3	变配电工程		19.05	54.84		73.89	
4	消防水工程		51.19	21.23		72.42	
5	火灾自动报警工程		42.21	0.00		42.21	
6	暖通工程		39.05	3.06		42.11	
7	弱电工程		28.14	0.00		28.14	
8	电梯工程		0.00	30.00		30.00	
9	抗震支架工程		18.76	0.00		18.76	
（三）	室外工程	168.59	107.44	4.00		280.03	
1	室外土石方	24.97				24.97	场内平衡
2	室外标识标牌	7.46				7.46	

3	园建工程	123.21				123.21	含道路、停车位及铺装
4	绿化工程	12.95				12.95	
5	总图给排水工程		75.36	4.00		79.36	
6	总图电气工程		28.58	0.00		28.58	
7	充电桩工程		3.50			3.50	暂估
（四）	配套工程	78.08	100.00			178.08	
1	外线引入		100.00			100.00	
2	海绵城市	49.94				49.94	
3	绿建增加费	28.14				28.14	
（五）	冷链设备费			1100.00		1100.00	暂估
二	工程建设其他费用	0.00	0.00		515.52	515.52	
1	建设单位管理费				88.82	88.82	财建[2016]504 号
2	工程建设监理费				57.19	57.19	湘监协[2016]2 号文
3	环境影响咨询服务费				3.53	3.53	参计价格[2002]125 号文
4	设计费				154.86	154.86	湘勘设协[2023]08 号文
5	工程勘察费				37.59	37.59	湘勘设协[2023]08 号文
6	造价咨询费				16.90	16.90	参湘建价协[2016]25 号文
7	工程保险费				14.10	14.10	一×0.3%
8	劳动安全卫生评审费				4.70	4.70	一×0.1%
9	质量检测费				32.89	32.89	一×0.7%
10	建设工程交易服务费				3.59	3.59	暂估
11	场地准备及单位临时设施费				23.50	23.50	一×0.5%
12	基础配套费及报建费				46.90	46.90	暂估

13	可靠性电源增容费				16.50	16.50	暂估
14	交通评价费				5.00	5.00	暂估
15	水土保持报告编制费				9.45	9.45	暂估
三	预备费				520.59	520.59	
1	基本预备费				260.29	260.29	（一+二-建设用地费）*5%
2	涨价预备费				260.30	260.30	（一+二-建设用地费）*5%
四	建设项目总投资	2953.45	532.48	1213.13	1036.11	5735.17	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

新化县城乡冷链物流基地建设项目总投资 5,735.17 万元，2026 年投入金额 3,750.00 万元，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
新化县城乡冷链物流基地建设项目	5,735.17	50.00	3,750.00	1,900.00	35.17

2026 年度，新化县城乡冷链物流基地建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目分月投资计划表

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
新化县城乡冷链物流基地建设项目	投资金额	50.00	50.00	50.00	150.00	150.00	150.00	200.00
	其中：专项债金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	150.00	150.00	300.00	1,200.00	600.00	600.00	3,750.00
	其中：专项债金额	0.00	0.00	0.00	900.00	500.00	500.00	1,900.00

（二）资金筹措方案

新化县城乡冷链物流基地建设项目的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 5,735.17 万元，其中，用于项目支出的资本金/

自有资金 2,935.17 万元，占总投资金额比例 51.18%；拟申请发行政府专项债券资金 2,800.00 万元。新化县城乡冷链物流基地建设项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行 1,900.00 万元，未来拟申请发行 900.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
新化县城乡冷链物流基地建设项目	5,735.17	2,935.17	-	1.900.00	-	900.00	-	-	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入来源包括普通仓储用房出租及货物转运场设施出租收入，冷链仓储用房出租收入。

1、普通仓储用房出租及货物转运场设施出租收入

项目普通仓储用房出租及货物转运场设施建筑面积 2,037.38 ㎡，根据市场调研，项目周边仓储用房出租价格在 13.8-20 元/㎡/月左右，保守估计，本项目普通仓储用房及货物转运场出租价格按 13.8 元/㎡/月计算，参考湖南省县域仓储出租率情况，常态出租率 85%～95%，90%为通用基准值，新化县巨大的农副产品产量，对于仓储物流的需求十分旺盛，

本项目第一年出租率保守按 70%计算，第二年出租率按 80%计算，第三年及以后出租率按 90%计算。

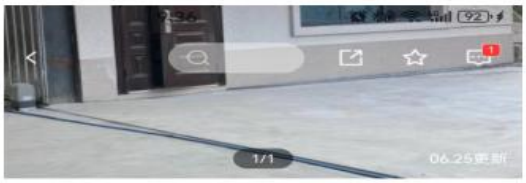
项目周边厂房仓库租赁价格信息表





出租丨交通方便，可进挂车，独门独院

55.86万/月 月租金
1.33元/m²/天 日租金
14000m² 面积
位置 新化-新化城区 湖南省娄底市新...
类型 厂房
可办环评 否
租赁方式 整租
厂房特色 个人厂房、可办公、重工业、精装修、国道附近、原
车辆限高咨询 >



出租丨12米标准化厂房仓库出租

59.85万/月 月租金
1.33元/m²/天 日租金
15000m² 面积
位置 新化-新化城区 娄底市新化县G35...
类型 厂房
可办环评 是
租赁方式 整租
厂房特色 个人厂房、可办公、原房东、精装修
车辆限高咨询 >
张先生 已实名
个人
已在58注册4年



出租丨新化县厂房出租门面出租仓库出租

76.20万/月 月租金
1.27元/m²/天 日租金
20000m² 面积
位置 新化-新化城区 湖南省娄底市新...
类型 厂房
可办环评 是
租赁方式 整租
厂房特色 个人厂房、超大空地、国道附近、可办公、高速路口
车辆限高咨询 >
曾辉 已实名
个人
已在58注册1年

1. **郴州金煌集团物流仓储（县级）**

- **出租率**：**98% 以上**（2023 年）
- **主体**：湖南金煌集团（民营物流 50 强、湖南百强民企）
- **地点**：郴州市（县域级物流枢纽）
- **依据**：湖南日报报道，仓储出租率**98%+**，服务上百家规模企业，为湘南县域仓储标杆。

2. **湖南高速郴州电商物流园（县级）**

- **出租率**：一期仓库**95%+**（2025 年）
- **地点**：郴州市（县域物流节点）
- **规模**：一期 3 万㎡，二期 2 万㎡
- **依据**：搜狐网报道，2024 年 4 月投用，截至 2025 年 10 月**招商率超 95%**，入驻中通、百世、京东等头部物流。

3. **岳阳县湘北现代商贸物流园（县级）**

- **出租率**：一期**90% 已预定**（2024 年） 岳阳县人民政府
- **地点**：岳阳县新开镇（县域物流枢纽）
- **规模**：一期 8 万㎡，总建面 30 万㎡
- **依据**：岳阳县政府官网，签约入驻中通、丰网、极兔、阿里云仓等 50 余家，**90% 已被客户预定** 岳阳县人民政府。

4. **湖南环通物流园（县域级）**

- **出租率**：**95% 以上**（2021 年）
- **地点**：湖南县域综合物流园
- **规模**：已建 30 万㎡，入驻 150 余家企业
- **依据**：环通物流官网，出租率**95%+**，韵达、顺丰、凯东源等稳定经营。

2、冷链仓储用房出租收入

本项目冷链仓储用房面积 7150 ㎡，通过对新化县周边区域冷链仓库市场调研，综合考虑本项目的区域位置和相关配套等因素，结合冷冻库和冷藏库的租赁价格，本项目冷链物流仓库出租价格按 2.0 元/立方米/天。参考湖南省县域冷链仓储用房出租率情况，出租率接近 90%，新化县巨大的农副产

品产量，对于冷链仓储物流的需求十分旺盛，本项目第一年出租率保守按 70%计算，第二年出租率按 80%计算，第三年及以后出租率按 90%计算。

项目周边区域冷链仓库出租价格信息表



序号	项目地址	价格（元/㎡.月）	备注
1	长沙县	85(冷冻库)	

2	长沙县	95(冷冻库)	
3	长沙县	69(冷藏库)	
4	邵阳市新邵县	80(冷藏库)	
	平均价格	82.25	

1. 江永县供销新合作冷链物流中心（永州 · 江永县）

- **出租率**：**90%+**（2025 年 10 月投用后）
- **规模**：6.5 万立方米冷库（1.2 万吨），湘南最大农产品冷链枢纽
- **依据**：央广网报道，**51 家企业签约入驻**，覆盖香芋、果蔬、肉类，**出租率稳定 90%+**

2. 永兴县金泉农产品冷链物流园（郴州 · 永兴县）

- **出租率**：**90%+**（2025 年）
- **规模**：84 座产地冷藏设施，覆盖 90% 以上重点产区
- **依据**：郴州日报，**冷库满租率 90%+**，年供港澳蔬菜 9 万吨，服务 53 家龙头企业

3. 茶陵县佳家欢冷链集配中心（株洲 · 茶陵县）

- **出租率**：**90%+**（2023 年）
- **规模**：4 万吨专业冷库，全县 120 家经营主体共用
- **依据**：人民网报道，**冷库利用率 90%+**，黄桃、茶叶等错季存储，腐损率从 30% 降至 10% 以下

二、村集体 / 合作社冷链（出租率 100%）

1. 长沙县江背镇福田浩淼冷链集配中心（长沙县）

- **出租率**：**100%**（2023 年）
- **规模**：村集体联建，获财政补贴 450 万元
- **依据**：农业农村部官网，**冷库全部出租**，年租金 30.2 万元，带动 60 余人就业

2. 汝城县生姜产业联合体冷库（郴州 · 汝城县）

- **出租率**：**100%**（2024 年） 中华人民共和国农业农村部市场与信息化司
- **规模**：7 家合作社联建，库容 2400 立方米 中华人民共和国农业农村部市场与信息化司
- **依据**：农业农村部，**冷库满租**，对接长沙红星大市场，农户增收 10%+ 中华人民共和国农业农村部市场与信息化司

三、县域综合物流园冷链（出租率 90%+）

1. 岳阳县湘北现代商贸物流园冷链区（岳阳 · 岳阳县）

- **出租率**：**90% 已预定**（2024 年）
- **依据**：岳阳县政府官网，冷链配套**90% 被预定**，入驻中通、丰网、极兔等

2. 新化县供销城乡冷链物流基地（娄底 · 新化县）

- **出租率**：**接近 90%**（2023 年）
- **依据**：新化县供销联社报告，**城区冷链仓储出租率近 90%**，服务黄精、红茶、生猪等

新化县城乡冷链物流基地建设项目债券存续期内总收入 9,437.45 万元，项目各年度收入详见下表：

新化县城乡冷链物流基地建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	普通仓储用房出租及货物转运场设施出租收入	573.00	19.68	26.99	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37
	出租面积（平方米）		2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38
	出租单价（元/平方米/月）		13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	冷链仓储用房出租收入	8,864.45	304.47	417.56	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76
	出租面积（平方米）		7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00
	出租单价（元/平方米/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计		9,437.45	324.15	444.55	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12

续上表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	普通仓储用房出租及货物转运场设施出租收入	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	30.37	10.12
	出租面积（平方米）	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38	2,037.38
	出租单价（元/平方米/月）	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	冷链仓储用房出租收入	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	469.76	156.59
	出租面积（平方米）	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00	7,150.00
	出租单价（元/平方米/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计		500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	166.71

（二）项目预期成本预测

根据本项目可行性研究报告并结合项目实际情况及市场可比案例，主要成本包括经营成本及增值税税金及附加，具体如下：

1.经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费、设备检修维护费及相关管理费。具体分析如下：

（1）工资及福利费

根据项目需求，本项目定员人数 15 人，根据湖南省统计局数据，2025 年湖南省城镇非私营单位就业人员公共设施管理业和其他服务业年人均工资分别为 70720 元，综合考虑，本项目人员工资及福利费按 7.08 万元/人/年计算。考虑通货膨胀因素，工资及福利费按每五年增长 5%计。

表 1　2025 年湖南省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行　业	2025 年	2024 年	增长速度
合　计	**102468**	**97170**	**5.5**
农、林、牧、渔业	76831	67438	13.9
采矿业	76458	74685	2.4
制造业	95856	92376	3.8
电力、热力、燃气及水生产和供应业	140835	126312	11.5
建筑业	72081	71382	1.0
批发和零售业	88850	84912	4.6
交通运输、仓储和邮政业	114459	109560	4.5
住宿和餐饮业	54151	52021	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	157171	159778	-1.6
金融业	145000	139275	4.1
房地产业	75477	79430	-5.0
租赁和商务服务业	85685	80449	6.5
科学研究和技术服务业	127888	123316	3.7
水利、环境和公共设施管理业	70720	70393	0.5
居民服务、修理和其他服务业	91128	90236	1.0
教育	106183	97717	8.7
卫生和社会工作	129775	121943	6.4
文化、体育和娱乐业	112858	115915	-2.6
公共管理、社会保障和社会组织	101368	93402	8.5

（2）设备检修维护费

参考《建设项目经济评价方法与参数》，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，本项目设备检修维护费按工程费的 0.5%计取。



建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　设　部　　发　布

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

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

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

（3）管理费用

参考同类型项目及经验做法，本项目管理费用按经营收入的 2%计算。

2.相关税费

（1）增值税：本项目收入按照 9%计取增值税。

（2）税金及附加：根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）规划，本项目税金及附加主要包括：城市维护建设税、

教育费附加费。根据税法规定，本项目按增值税 5%缴纳城市维护建设税，按增值税 5%缴纳教育费附加费。

按照上述测算，新化县城乡冷链物流基地建设项目在债券存续期内，预计成本支出 3,685.25 万元。详见下表:

新化县城乡冷链物流基地建设项目运营成本测算表

单位：万元

项目类型	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营成本	2,828.09	114.56	138.59	139.70	139.70	139.70	145.01	145.01	145.01	145.01
工资及福利费	2,189.02	88.50	106.20	106.20	106.20	106.20	111.51	111.51	111.51	111.51
设备检修维护费	450.33	19.58	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50
管理费用	188.75	6.48	8.89	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
二、税金及附加	857.16	29.44	40.38	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42
增值税及附加	857.16	29.44	40.38	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42
合计	3,685.25	144.00	178.96	185.12	185.12	185.12	190.43	190.43	190.43	190.43

续上表：

项目类型	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营成本	145.01	150.58	150.58	150.58	150.58	150.58	156.44	156.44	156.44	156.44	52.15
工资及福利费	111.51	117.09	117.09	117.09	117.09	117.09	122.94	122.94	122.94	122.94	40.98
设备检修维护费	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	7.83
管理费用	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	3.33
二、税金及附加	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	15.14
增值税及附加	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	15.14
合计	190.43	196.01	196.01	196.01	196.01	196.01	201.86	201.86	201.86	201.86	67.29

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入共计 9,437.45 万元，总成本费用 3,685.25 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 5,752.20 万元。

（二）项目融资还本付息情况

新化县城乡冷链物流基地建设项目，已发行专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 1,900.00 万元，未来拟发行专项债券 900.00 万元，发行期限 20 年，根据 2026 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.54%，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。

新化县城乡冷链物流基地建设项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
新化县城乡冷链物流基地建设项目	2026 年 10 月	0.00	1,900.00		1,900.00	0.00	0.00
	2027 年 4 月	1,900.00	900.00		2,800.00	24.13	24.13
	2027 年 10 月	2,800.00			2,800.00	35.56	35.56
	2028 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2029 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2030 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2031 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2032 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12

项目名称	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2033 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2034 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2035 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2036 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2037 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2038 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2039 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2040 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2041 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2042 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2043 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2044 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2045 年	2,800.00			2,800.00	71.12	71.12
	2046 年 4 月	2,800.00			2,800.00	35.56	35.56
	2046 年 10 月	2,800.00		1,900.00	900.00	35.56	1,935.56
	2047 年 4 月	900.00		900.00	0.00	11.43	911.43
	合计		2,800.00	2,800.00		1,422.40	4,222.40

（三）项目融资平衡情况

新化县城乡冷链物流基地建设项目偿债资金来源为普通仓储用房出租及货物转运场设施出租收入、冷链仓储用房出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 5,752.20 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.36。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
新化县城乡冷链物流基地建设项目	5,752.20	2,800.00	4,222.40	1.36

项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.36	1.59
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.36	1.28

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.14，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.28，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期						
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	15,172.62	50.00	3,750.00	1,900.00	359.32	444.55	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12
1.1	资本金	2,935.17	50.00	1,850.00	1,000.00	35.17							
1.2	债券资金流入	2,800.00		1,900.00	900.00								
1.3	运营收入	9,437.45				324.15	444.55	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12
1.4	回收固定资产余值	0.00											
1.5	流动资金回收	0.00											
2	现金流出	13,583.13	50.00	3,750.00	1,900.00	250.29	250.08	256.24	256.24	256.24	261.55	261.55	261.55
2.1	建设投资	5,735.17	50.00	3,750.00	1,900.00	35.17							
2.2	运营成本	2,828.09				114.56	138.59	139.70	139.70	139.70	145.01	145.01	145.01
2.3	税金及附加	857.16				29.44	40.38	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42
2.4	运营期利息	1,362.71				71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12
2.5	债券本金	2,800.00											
3	净现金流量	1,589.49	0.00	0.00	0.00	109.03	194.47	243.88	243.88	243.88	238.57	238.57	238.57
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	109.03	303.50	547.38	791.26	1,035.13	1,273.70	1,512.27	1,750.84

续上表:

序号	项目	运营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	现金流入	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	166.71
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	500.12	166.71
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	261.55	261.55	267.13	267.13	267.13	267.13	267.13	272.98	272.98	272.98	2,172.98	978.72
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	145.01	145.01	150.58	150.58	150.58	150.58	150.58	156.44	156.44	156.44	156.44	52.15
2.3	税金及附加	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	45.42	15.14
2.4	运营期利息	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	11.43
2.5	债券本金											1,900.00	900.00
3	净现金流量	238.57	238.57	232.99	232.99	232.99	232.99	232.99	227.14	227.14	227.14	-1,672.86	-812.01
4	累计净现金流量	1,989.41	2,227.98	2,460.97	2,693.96	2,926.96	3,159.95	3,392.94	3,620.08	3,847.22	4,074.36	2,401.50	1,589.49

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

六、潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

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

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

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险

的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面:

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

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

（2）对运行期环境影响不适应的风险

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

（3）其他因素引起的风险

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

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

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

应对措施：对于工程自然条件风险，项目建设开始前，应按基建项目程序进行规范的地质勘察、灾害评估、水土条件评价等，根据评价结论采取必要的防范措施，降低风险至最低；对于资金风险，项目单位应采取一切措施，确保项目资本金及债务资金足额、准时到位，并建立严格的财务监管制度，实行专款专用；对

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

3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

4、还本付息风险

风险描述：专项债多为到期一次还本，部分专项债项目收益测算偏乐观，实际运营中因招商引资不足、市场需求变化等因素，收益未达预期，难以覆盖本息。

应对措施：建立完善的债券发行制度，按照项目建设的具体进度，正确掌握各项资金需求，正确规划年度的申报规模，促进年度偿债规模顺利过渡，减少债务集中偿还的风险。要以项目收益和偿债期限相匹配的原则为基础，正确规划债券发行的期限，明确建设周期较长或者是经营初期收益较少造成的风险问题，正确分配年度本息偿还的金额，防止在项目初期运营阶段产生偿债困难的问题。其次，设置完善的专项债偿备付金制度，分析是否存在收益和本息偿还存在不匹配的情况，加强对于偿债还本付息的保障，减少后续偿债风险。

七、还款保障措施

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

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是新化县供销合作联社，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。

本项目运营单位是新化县供销合作联社，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新化县供销合作联社，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《新化县城乡冷链物流基地建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

新化县财政局

新化县供销合作联社

2026 年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程
预期收益与融资平衡方案

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程拟发行2026年湖南省政府专项债券8,300.00万元，具体信息如下:

项目名称：	新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	27,243.46万元
本次发行金额：	8,300.00万元
专项债券总需求：	14,000.00万元（含本次发行金额）
其中：用作资本金金额	0万元（含本次用作资本金金额）
本次发行期限：	15年
主管部门：	新化县文化旅游广电体育局
项目申请单位：	新化县文化旅游广电体育局
资产持有单位：	新化县文化旅游广电体育局

一、项目概况

（一）区域介绍

新化县位于湖南省中部偏西、娄底市西部，盘依雪峰山东南麓，资水中游。地处北纬 27°31′～28°14′，东经 110°45′～111°41′，东北至东南与涟源、冷水江市交界，南至西南与新邵、隆回为邻，西至西北与溆浦县接壤，北与安化毗连。辖 31 个乡镇（街道、场）、687 个行政村（工区、社区），人口 154 万，辖区总面积 3642 平方公里，是湖南的国土大县、人口大县和农业大县。其中：耕地面积 72.68 万亩，林地面积 286.08 万亩，可垦面积 25.46 万亩，宜林面积 11.48 万亩，河流面积 35.63 万亩，茶果面积 6.05 万亩，其他面积 97.69 万亩。

新化县 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）	341.93	376.31	397.56
居民人均可支配收入（万元）（城镇/农村）	2.89/1.37	3.02/1.46	3.14/1.55
一般公共预算收入	19.84	19.94	17.65
政府性基金收入	8.71	2.51	3.88
其中：国有土地出让收入	8.54	2.35	2.40
政府性基金支出	22.72	13.28	18.26
其中：国有土地出让支出	5.67	1.8	2.75

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公报

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程	1、项目总投资27,243.46万元。 2、建设地点位于湖南省娄底市新化县紫鹊界梯田景区。 3、项目建设期：三年，2025年8月-2028年7月。	本工程位于新化县紫鹊界梯田景区内。项目建设内容和规模：游客中心提质改造6000m。景区停车场提质改造17000m，新建生态停车场11400m，新建充电桩150个。景区道路提质改造9.8千米。现有建筑修缮、外立面改造33000m。观景台建设10处。旅游厕所提质改造6处，扩建2处，新建10处。新增休憩设施20处。完成景区消防、环卫等配套设施。	1、《关于新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程项目可行性研究报告的批复》（新发改社会【2024】30号）； 2、《关于新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升改造项目初步设计概算的批复》（新发改社会【2024】138号）； 3、《关于新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程项目初步设计的批复》（新住建复【2024】06号； 4、《建设工程规划许可证》； 5、《建设用地规划许可证》；

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程已经通过湖南人和人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、有利于完善旅游基础设施、发展旅游业

随着经济社会的不断发展，旅游消费日益成为人民群众的普遍需求，旅游服务也逐步成为公共服务体系的重要组成部分。随着旅游大众化、个性化、散客化的发展趋势，游客更加注重旅游活动的自主性、灵活性和多样性，更加注重旅游品质和安全，对目的地旅游信息服务、旅游交通便捷服务、安全保障服务等的需

求更加强烈，要求更高，完善旅游服务体系已成为适应旅游业新形势的必然选择。

通过项目的实施，能有效改善紫鹊界梯田景区旅游产品单一、基础设施薄弱、接待能力不足等现状，推动项目区域旅游服务体系逐步走向完善，提升旅游业的整体服务水平，带动娄底市旅游产业升级发展，促进旅游产业的可持续发展，实现人与自然和谐共处。

2、有利于发展新化县旅游产业，促进旅游强省建设

紫鹊界梯田，位于中国湖南省娄底市新化县水车镇，是全球重要农业文化遗产、世界灌溉工程遗产。周边的梯田达 8 万亩以上，核心景区有 2 万多亩，是国家 AAAA 旅游景区、国家级风景名胜区、国家自然与文化双遗产、国家水利风景名胜区，具有独特的乡村旅游开发优势。加快对紫鹊界梯田景区的开发建设，可以极大地丰富和完善旅游景区景点，必将促进新化生态文化旅游产业的进一步快速发展，对早日实现旅游兴县的战略目标有重要意义。

3、有利于加快当地人民群众脱贫致富、带动区域经济发展

旅游业是一项综合性很强的国民经济产业，旅游业涉及“吃、住、行、游、购、娱”六大消费领域，与相关产业关联度高、带动性强，能够直接带动交通运输、宾馆餐饮、商品贸易和文化娱乐等市场的繁荣，促进金融、保险、信息、物流等产业的发展，

可以起到“一业兴、百业旺”的牵引辐射作用，在释放消费潜力、拉动经济发展等方面优势明显。

加快紫鹊界梯田景区开发建设，大力发展旅游业，必将促进交通、饮食、服务等相关产业的发展，给当地农民扩大就业门路，增加就业机会，创造致富途径，增强造血功能，从而加快当地人民群众脱贫致富，促进县域经济的发展。

（二）社会效益分析

1、有利于提升居民生活质量，丰富居民的文化生活

随着中国经济的快速发展，城市居民收入水平在不断提高，同时工作压力也在不断增大，城市居民在繁忙的工作之余需要一个释放工作压力和休闲旅游放松心情的场所。而且，现代人们开始更多的关注绿色、环保、健康、营养、安全、品牌、修行、服务等方面。

项目区所在地距离喧闹城市有一定距离，景色秀美、山水怡人，环境优美，空气清新。项目建设将提升紫鹊界梯田市场影响力、品牌竞争力，打造国际梯田旅游目的地，为游客提供一个集休闲、娱乐、运动、消费等于一体的目的性消费场所，提升游客旅游质量，刺激内需消费，丰富市民的文化生活。

2、有利于保护生物多样性和生态环境

在保护为主的前提下，合理开发利用资源，通过对景区的保护性开发，以增强紫鹊界梯田生态景观，从而对生物多样性保护

和生态环境建设起到积极的促进作用，同时更促进旅游产业和经济的可持续发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已履行政府项目投资审批程序，并且已经开工建设。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，项目专项债券资金总需求 14,000.00 万元（本次发行 8,300.00 万元）在**合理**范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

新化县人民政府组织相关部门对该项目建设内容和规模数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满意度等事前绩效指标进行了评审。评价结果表明，项目实施的必要性、公益性、收益性合理；项目收入、成本、收益预测合理；债券资金需求合理，用途合规；各项建设条件基本成熟，项目的实施，其社会、经济效益良好，对环境影响较小，社会互适性好。因此，事前评估审核建议通过，可以申请发行政府专项债。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限 15 年。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标表

单位：万元

<table>
<tr><td rowspan="3">项目资金
（万元）</td><td colspan="5">资金总额：27,243.46 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：14,000.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、其他资金：13,243.46 万元</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">本工程位于新化县紫鹊界梯田景区内。项目建设内容和规模:游客中心提质改造 6000m。景区停车场提质改造 17000m，新建生态停车场 11400m，新建充电桩 150 个。景区道路提质改造 9.8 千米。现有建筑修缮、外立面改造 33000m。观景台建设 10 处。旅游厕所提质改造 6 处，扩建 2 处，新建 10 处。新增休憩设施 20 处。完成景区消防、环卫等配套设施。</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="2">数量指标</td><td>游客中心提质改造（m）</td><td>6000</td><td>6000</td></tr>
<tr><td>充电桩（个）</td><td>150</td><td>150</td></tr>
<tr><td rowspan="3">质量指标</td><td>项目建成合格率（%）</td><td>100.00</td><td>100.00</td></tr>
<tr><td>债券资金使用合规率（%）</td><td>100.00</td><td>100.00</td></tr>
<tr><td>工程验收合格率（%）</td><td>100.00</td><td>100.00</td></tr>
<tr><td rowspan="3">时效指标</td><td>债券发行后年度使用率（%）</td><td>100.00</td><td>100.00</td></tr>
<tr><td>规范披露信息及时率（%）</td><td>100.00</td><td>100.00</td></tr>
<tr><td>足额还本付息及时率（%）</td><td>100.00</td><td>100.00</td></tr>
</table>

			按期竣工验收时间（%）	100.00	100.00
		成本指标	初设批复投资偏离（±%）	小于等于10.00%	小于等于10.00%
	效益指标	经济效益指标	项目实施对于经济发展带来的正面影响	是	是
		社会效益指标	项目实施对新增就业、社会带来正面影响	是	是
		生态效益指标	改善当地生态环境	是	是
		可持续性效益指标	保护景区运营可持续性	是	是
		社会公众或服务对象满意度指标	社会民众满意度（%）	98	98

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）投资概算依据

1、工程费用

（1）本工程以2017年《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》（湘建价〔2017〕54号）为依据，并参照娄底市目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

（2）建筑、安装和室外工程依据2020年《湖南省建设工程消耗量标准》，并参考类似工程指标，对人工、材料价格等进行调整后编制，材料价格按地方发布的预算价及娄底市最新市场价格计取。

（3）湖南省住房和城乡建设厅《关于落实建筑工人实名制管理费用有关事项的通知》（湘建价函〔2019〕269号）。

2、工程建设其他费用

（1）项目建设管理费按照财建〔2016〕504号文件计取;

（2）前期工作咨询费按照计价格〔1999〕1283 号文件计取;

（3）勘察费按照计价格〔2002〕10 号文件计取;

（4）设计费按照计价格〔2002〕10 号文件计取;

（5）环境影响咨询服务费按照计价格〔2002〕125 号文件计取;

（6）水土保持方案编制费按照湘价服〔2013〕134 号文件计取;

（7）工程监理费按照发改价格〔2007〕670 号文件计取;

（8）造价咨询费依照湘建价协〔2016〕25 号计取;

（9）工程保险费按照建标〔2007〕164 号文件计取;

（10）场地准备及临时设施费按照建标〔2007〕164 号文件计取;

（11）建筑工程交易服务费按照湘发改价费〔2019〕366 号文件计取;

（12）工程质量检测费按照湘价服〔2009〕3 号文件计取;

3、预备费: 以工程费用及工程建设其他费用为基数按的 10%计取。

总投资概算详细情况如下：

项目投资概算表

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）					技术经济指标			占总投资比例（%）
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单方造价	
1	工程费用	21769.04				21769.04				79.91
1.1	单项工程	21769.04				21769.04				79.91
1.1.1	建筑工程	21769.04				21769.04				79.91
1.2	设备购置费									
2	工程建设其他费用				2997.74	2997.74				11.00
A	建设前期费						万元			
A1	土地征用及补偿费						万元			
A2	城市基础设施建设费						万元			
A3	场地准备及临时设施费						万元			
A4	水土保持补偿费						万元			
B	建设管理费				861.49	861.49	万元			
B1	项目建设管理费				257.69	257.69	万元			
B2	工程监理费				603.80	603.80	万元			
C	建设项目前期工作咨询费				20.00	20.00	万元			
C1	编制项目建议书						万元			
C2	编制可行性研究报告				20.00	20.00	万元			
C3	评估项目建议书						万元			
C4	评估可行性研究报告						万元			
D	工程勘察设计费				898.22	898.22	万元			
D1	工程设计费				680.53	680.53	万元			

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）					技术经济指标			占总投资比例（%）
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单方造价	
D2	总体设计费						万元			
D3	施工图预算编制费						万元			
D4	竣工图编制费						万元			
D5	岩土工程设计费						万元			
D6	工程勘察费				217.69	217.69	万元			
E	招标服务费				51.38	51.38	万元			
E1	工程招标				46.38	46.38	万元			
E2	货物招标						万元			
E3	建设工程交易服务费				5.00	5.00	万元			
F	环境影响咨询服务费				25.00	25.00	万元			
F1	编制环境影响报告书(含大纲)						万元			
F2	编制环境影响报告表				20.00	20.00	万元			
F3	评估环境影响报告书(含大纲)						万元			
F4	评估环境影响报告表				5.00	5.00	万元			
G	造价咨询费				170.88	170.88	万元			
G1	投资估算编制或审核						万元			
G2	设计概算编制或审核						万元			
G3	施工图预算编制或审核						万元			
G4	工程量清单编制或审核						万元			
G5	招标控制价或投标报价编制(或						万元			

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）					技术经济指标			占总投资比例（%）
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单方造价	
	审核）									
G6	工程结算审核						万元			
G7	全过程造价控制-可行性研究阶段				170.88	170.883	万元			
G8	项目实施阶段全过程造价控制						万元			
H	施工图审查费						万元			
H1	建筑工程施工图审查费									
H2	市政工程等施工图审查费									
I	水土保持费				100.00	100.00	万元			
I1	水土保持方案编制费						万元			
I2	水土保持监理费						万元			
I3	技术评估报告编制费						万元			
I4	技术咨询服务费				100.00	100.00	万元			
J	专项费用						万元			
J1	场地准备及临时设施费						万元			
J2	工程保险费						万元			
J3	劳动安全卫生评审费						万元			
J4	建设交易服务费						万元			
J5	节能报告编制						万元			
J6	防空地下室易地建设费						万元			

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）					技术经济指标			占总投资比例（%）
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单方造价	
J7	地质灾害危险性评估费						万元			
J8	社会稳定风险评估费						万元			
J8_1	编制社会稳定风险评估报告						万元			
J8_2	评价社会稳定风险评估报告						万元			
K	其他						万元			
K1	扰民费						万元			
K2	白蚁防止费						万元			
K3	绿建咨询费						万元			
K4	BIM设计费						万元			
K5	防洪费						万元			
K6	生产准备费						万元			
K7	办公及生活家具购置费						万元			
3	预备费					2476.68				9.09
3.1	基本预备费					1238.34				
3.2	价差预备费					1238.34				
4	建设期利息									
5	铺底流动资金									
6	建设项目概算总投资					27243.46				100

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程总投资 27,243.46 万元，2026 年投入金额 18,000.00 万元，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程	27,243.46	7,000.00	18,000.00	2,000.00	243.46

2026 年度，紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程	投资金额	7,000.00	500.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	其中：专项债券金额	5,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	月度	**7 月**	**8 月**	**9 月**	**10 月**	**11 月**	**12 月**	**合计**
	投资金额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	3,500.00	3,500.00	2,500.00	18,000.00
	其中：专项债券金额	0.00	0.00	0.00	3,000.00	3,000.00	2,300.00	8,300.00

（二）项目资金筹措方案

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。项目总投资 27,243.46 万元，其中，用于项目支出的资本金/自有资金 13,243.46 万元，占投资总额的 48.61%；拟申请发行政府专项债券资金 14,000.00 万元。新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程已发行 2025 年湖南省政府专项债券（二期）5,200.00 万元，本次申请发行专项债券 8,300.00 万元，未来拟继续申请发行 500.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
紫鹊界梯田旅游基础设施项目提升工程	27,243.46	13,243.46	5,200.00	8,300.00	-	500.00	-	-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入来源主要包括紫鹊界梯田景区门票收入、停车位收入、充电桩服务费收入。

1、紫鹊界梯田景区门票收入

根据湖南省发展和改革委员会印发的《湖南省政府管价景区目录（2022 年）》，娄底市新化县紫鹊界梯田景区旺季门票及淡季门票价格均为 68 元。

附件：

政府管价景区目录(2022年)

单位：元/人次

序号	景区名称	景区所在地	级别	旺季门票	淡季门票	备注
46	湄江风景区	娄底市涟源市	4A	96	A线为96，B线为50	
47	曾国藩故居	娄底市双峰县	4A	60	60	其中富厚堂为50，白玉堂为16
48	梅山龙宫	娄底市新化县	4A	98	98	
49	大熊山景区	娄底市新化县	4A	70	70	
50	紫鹊界梯田	娄底市新化县	4A	68	68	

新化县全县有国家 4A 级旅游景区 4 个，国家 3A 级旅游景区 5 个。根据新化县统计数据显示，2023 年旅游总人数 1121.20 万人次，2024 年全年旅游总人数 1484.9 万人次，2025 年全年旅游总人数 1080.98 万人次。本项目紫鹊界梯田景区为当地 4A 级旅游景区之一，近年来景区游客接待量总体保持平稳态势，年均接待游客约 40.66 万人次。本项目实施后，将有效完善景区旅游基础设施，进一步优化景区游览环境、增强综合服务功能，有效提升景区市场吸引力与竞争力，促进游客接待量稳步提升。根据谨慎性原则，本项目游客人数按 40 万人次/年计算，运营期内暂不考虑增长。

新化县紫鹊界梯田旅游景区 2023-2025 年游客接待数据

年份	2023	2024	2025	平均值
人数（万人次）	42.422	40.71	40.86	40.66

2、停车费收入

项目改扩建后，共计可提供停车位710个，根据《湖南省定价目录》（湘发改价调〔2017〕1237号）、《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）、《娄底市停车场管理办法》（娄政发〔2019〕13号）等文件，本项目停车位按15元/个·天计费。



HNPR-2019-02018

湖南省发展和改革委员会文件

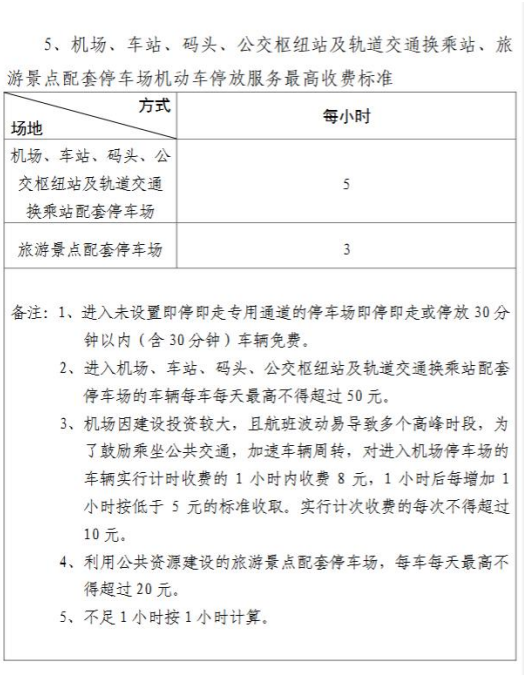
湘发改价调〔2019〕217号

湖南省发展和改革委员会
关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知

各市州发改委：

为进一步完善我省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，规范停车服务和收费行为，维护市场秩序，我委在充分征求意见的基础上对《湖南省机动车停放服务收费管理办法》进行了修订。现将修订后的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》印发你们，请认真遵照执行。

— 1 —



5、机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站、旅游景点配套停车场机动车停放服务最高收费标准

场地 \ 方式	每小时
机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场	5
旅游景点配套停车场	3

备注：1、进入未设置即停即走专用通道的停车场即停即走或停放30分钟以内（含30分钟）车辆免费。

2、进入机场、车站、码头、公交枢纽站及轨道交通换乘站配套停车场的车辆每车每天最高不得超过50元。

3、机场因建设投资较大，且航班波动易导致多个高峰时段，为了鼓励乘坐公共交通，加速车辆周转，对进入机场停车场的车辆实行计时收费的1小时内收费8元，1小时后每增加1小时按低于5元的标准收取。实行计次收费的每次不得超过10元。

4、利用公共资源建设的旅游景点配套停车场，每车每天最高不得超过20元。

5、不足1小时按1小时计算。

根据对新化县景区停车场使用率进行调研，景区停车场使用率在90%~95%左右，情况如下：

序号	景区名称	停车场使用率	备注
1	梅山龙宫	92%~95%	国家AAAA级旅游景区
2	大熊山国家森林公园	91%~94%	国家AAAA级旅游景区
3	三联峒	90%~92%	国家AAAA级旅游景区

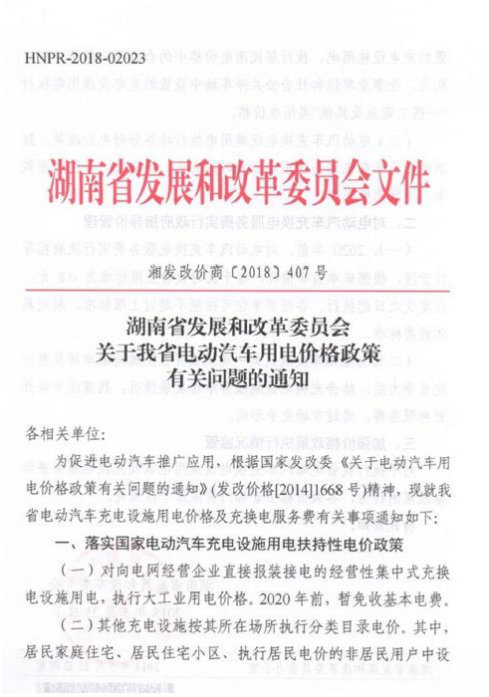
由于紫鹊界梯田地处山区，目前公共交通通达性较弱，游客多以自驾出行为主，在旅游旺季、法定节假日及周末高峰时段停

车场常态处于饱和、满负荷运行状态，部分时段甚至需要启动交通限流、远端停车、接驳转运等措施，本项目实施前期明确将停车场供给不足、高峰拥堵列为主要短板，并根据可行性研究新增足额停车位。因此，综合使用率按运营期第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后年份 90%暂估。

3、充电桩服务费收入

（1）充电服务费的说明

本项目新建充电桩 150 个。根据《湖南省发展和改革委员会关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（湘发改价商〔2018〕407 号）文件规定，每千瓦时服务费上限标准为 0.8 元，各经营单位可按照不超过上限标准，制定具体收费标准。本项目充电桩充电服务费按 0.8 元/kWh 计算。



HNPR-2018-02023

湖南省发展和改革委员会文件

湘发改价商〔2018〕407 号

湖南省发展和改革委员会
关于我省电动汽车用电价格政策
有关问题的通知

各相关单位：

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

一、落实国家电动汽车充电设施用电扶持性电价政策

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

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

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

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

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

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

三、加强价格政策执行情况监管

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

特此通知。

湖南省发展和改革委员会

2018 年 5 月 25 日

湖南省发展和改革委员会办公室　　2018 年 5 月 25 日印发

（2）单次充电量的说明

新能源车电池容量一般在 80～100kWh 之间。电池容量是衡量电池性能的重要指标之一，单位为千瓦时（kWh），电池容量是汽车厂商公布的其电池储备电量大小的度量单位，电动汽车的电池容量因品牌、产地等因素的不同而有所不同。参考市面上常见车型的电池容量、电池类型，为保守估算，本次小汽车单次充电量按 40kWh 计算。

车型	电池容量（kWh）	电池类型	电池厂家
2020 款 蔚来 EC6 615KM 性能版	100	三元锂	宁德时代
2021 款 福特 Mustang Mach-E 长线航后驱版	98.8	三元锂	比亚迪
小米 SU7 MAX	101	三元锂	宁德时代

数据来源：根据 https://www.autohome.com.cn/公开资料整理。

（3）周转次数及使用率的说明

在油价持续攀升、新能源汽车市场占有率稳步提升的背景下，2026 年湖南省持续发力，出台《2026 年湖南省汽车以旧换新补贴实施细则》，对购置新能源乘用车给予专项补贴，进一步推动新能源汽车占比持续提升。该景区地处山区，往返行驶里程较长，新能源车主的充电需求尤为迫切。

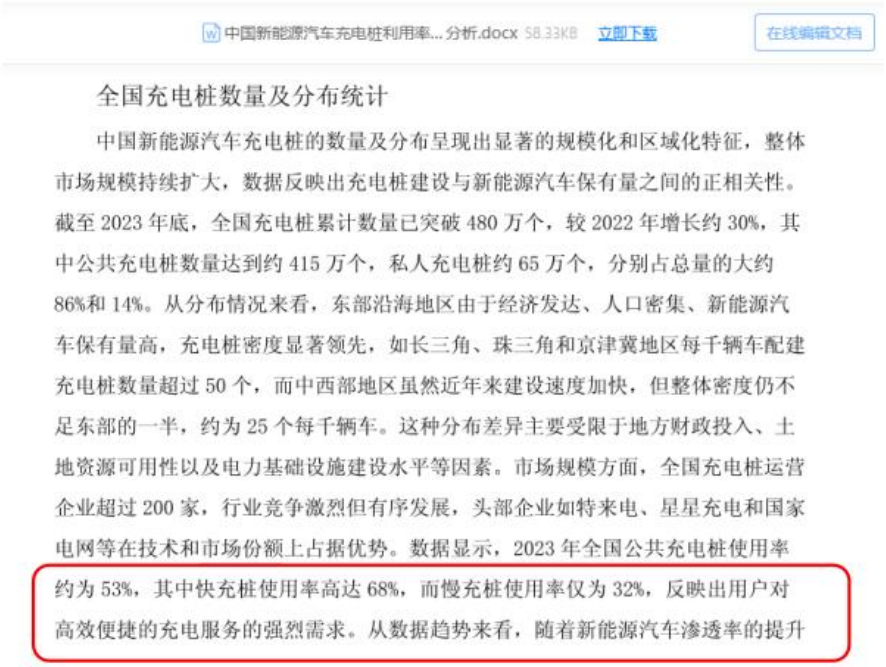
根据对新化县景区及城区充电站的充电桩周转次数进行调研，周转次数在 3.1~6 次之间，根据谨慎性原则，本项目每个充电桩按每天周转次数 2 次计算。

序号	充电地点	充电桩周转次数	备注
1	梅山龙宫	3.5~5 次	国家 AAAA 级旅游景区

序号	充电地点	充电桩周转次数	备注
2	大熊山国家森林公园	3.3~4.8 次	国家 AAAA 级旅游景区
3	星源河东充电站	4~6 次	新化城区公共停车场
4	北塔公园、资江风光带充电桩	3.1-4.2 次	新化城区公园停车场

数据来源：根据网络公开资料整理。

考虑新能源车是人们出行用车的首选趋势，根据豆丁网 2025 年 11 月收录的《中国新能源汽车充电桩利用率与运营模式创新分析》报告显示：2023 年全国公共充电桩使用率约为 53%，其中快充桩使用率高达 68%。因此本项目第一年使用率按 50%计算，第二年使用率按 60%计算，第三年及以后使用率按 70%计算。


中国新能源汽车充电桩利用率... 分析.docx 58.33KB 立即下载 在线编辑文档

全国充电桩数量及分布统计

中国新能源汽车充电桩的数量及分布呈现出显著的规模化和区域化特征，整体市场规模持续扩大，数据反映出充电桩建设与新能源汽车保有量之间的正相关性。截至 2023 年底，全国充电桩累计数量已突破 480 万个，较 2022 年增长约 30%，其中公共充电桩数量达到约 415 万个，私人充电桩约 65 万个，分别占总量的大约 86%和 14%。从分布情况来看，东部沿海地区由于经济发达、人口密集、新能源汽车保有量高，充电桩密度显著领先，如长三角、珠三角和京津冀地区每千辆车配建充电桩数量超过 50 个，而中西部地区虽然近年来建设速度加快，但整体密度仍不足东部的一半，约为 25 个每千辆车。这种分布差异主要受限于地方财政投入、土地资源可用性以及电力基础设施建设水平等因素。市场规模方面，全国充电桩运营企业超过 200 家，行业竞争激烈但有序发展，头部企业如特来电、星星充电和国家电网等在技术和市场份额上占据优势。数据显示，2023 年全国公共充电桩使用率约为 53%，其中快充桩使用率高达 68%，而慢充桩使用率仅为 32%，反映出用户对高效便捷的充电服务的强烈需求。从数据趋势来看，随着新能源汽车渗透率的提升

测算项目运营期收入明细如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	**门票收入**	37,400.00	1,133.33	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00
	单价（元/人）		68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
	接待人次（万人次/年）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
二	**停车位收入**	4,739.18	113.38	310.98	349.85	349.85	349.85	349.85	349.85
	单价（元/天/车位）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	数量（个）		710.00	710.00	710.00	710.00	710.00	710.00	710.00
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
三	**充电桩服务费收入**	3,308.36	73.00	210.24	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28
	数量（个）		150	150	150	150	150	150	150
	收费标准（元/kWh)		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	单次充电量（KWh）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	周转次数（次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	合计	45,447.54	1,319.71	3,241.22	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13

续上表:

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	**门票收入**	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00	906.67
	单价（元/人）	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
	接待人次（万人次/年）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
二	**停车位收入**	349.85	349.85	349.85	349.85	349.85	349.85	349.85	116.62
	单价（元/天/车位）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	数量（个）	710.00	710.00	710.00	710.00	710.00	710.00	710.00	710.00
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
三	**充电桩服务费收入**	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28	245.28	81.76
	数量（个）	150	150	150	150	150	150	150	150
	收费标准（元/kWh)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	单次充电量（KWh）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	周转次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	合计	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	1,105.05

（二）项目预期成本预测

根据可行性研究报告结合项目实际情况及市场可比案例，项目的主要成本包括经营成本和税金及附加，具体如下:

1、经营成本

本项目经营成本主要包括工资及福利费，维修维护费，管理费用。具体分析如下:

（1）工资及福利费

项目劳动定员 25 人。参考湖南省统计局最新公布的 2025 年湖南省城镇非私营单位从业人员年平均工资，水利、环境和公共设施管理业从业人员平均工资为 70720 元/年，因此，本项目人均工资及福利按 7.5 万元/年计，考虑通货膨胀因素，每三年上涨 5%。

表 1　2025 年湖南省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行　业	2025 年	2024 年	增长速度
合　计	**102468**	**97170**	**5.5**
农、林、牧、渔业	76831	67438	13.9
采矿业	76458	74685	2.4
制造业	95856	92376	3.8
电力、热力、燃气及水生产和供应业	140835	126312	11.5
建筑业	72081	71382	1.0
批发和零售业	88850	84912	4.6
交通运输、仓储和邮政业	114459	109560	4.5
住宿和餐饮业	54151	52021	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	157171	159778	-1.6
金融业	145000	139275	4.1
房地产业	75477	79430	-5.0
租赁和商务服务业	85685	80449	6.5
科学研究和技术服务业	127888	123316	3.7
水利、环境和公共设施管理业	70720	70393	0.5
居民服务、修理和其他服务业	91128	90236	1.0
教育	106183	97717	8.7
卫生和社会工作	129775	121943	6.4
文化、体育和娱乐业	112858	115915	-2.6
公共管理、社会保障和社会组织	101368	93402	8.5

（2）修理及维护费

参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》中修理费的计取方式。参照同类项目取值，按照项目工程费的 2%计取。



建设项目经济评价方法与参数

（第三版）

国家发展改革委
建　设　部　　发　布

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

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

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

（3）管理费用

参考同类型项目及经验做法，本项目管理费用按经营收入的 2%计算。

2、增值税、税金及附加

停车位收入增值税税率按 9%计，门票收入和充电桩服务费收入增值税税率为 6%；城市维护建设税按 5%计；教育费附加按增值税的 5%（含 2%的地方教育费附加）计算。

债券存续期内，项目预计总成本为 12,707.42 万元。具体如下：

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营成本	9,742.26	285.93	687.70	689.18	698.56	698.56	698.56	708.40
	工资及福利费	2,846.87	78.13	187.50	187.50	196.88	196.88	196.88	206.72
	维修维护费	5,986.48	181.41	435.38	435.38	435.38	435.38	435.38	435.38
	管理费用	908.91	26.39	64.82	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30
二	增值税、税金及附加	2,965.16	85.41	210.69	216.41	216.41	216.41	216.41	216.41
	合计	12,707.42	371.34	898.39	905.59	914.97	914.97	914.97	924.81

续上表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	经营成本	708.40	708.40	718.73	718.73	718.73	729.59	729.59	243.20
	工资及福利费	206.72	206.72	217.05	217.05	217.05	227.91	227.91	75.97
	维修维护费	435.38	435.38	435.38	435.38	435.38	435.38	435.38	145.13
	管理费用	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	22.10
二	增值税、税金及附加	216.41	216.41	216.41	216.41	216.41	216.41	216.41	72.14
	合计	924.81	924.81	935.14	935.14	935.14	946.00	946.00	315.34

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程预期总收入共计45,447.54万元，预期运营成本12,707.42万元，项目净收益32,740.12万元。

（二）项目融资还本付息情况

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程总投资27,243.46万元，已于2025年4月发行2025年湖南省政府专项债券（二期）5,200.00万元，发行利率2.05%；本次拟申请政府专项债券8,300.00万元，未来拟发行500.00万元，发行期限15年，根据2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为2.35%，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。

新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程还本付息情况如下表所示:

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
新化县紫	2025年4月	0.00	5,200.00		5,200.00	0.00	0.00
	2025年10月	5,200.00			5,200.00	53.30	53.30
	2026年4月	5,200.00			5,200.00	53.30	53.30
	2026年10月	5,200.00	8,300.00		13,500.00	53.30	53.30

项目名称	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
鹊界梯田旅游基础设施提升工程	2027 年	13,500.00	500.00		14,000.00	307.53	307.53
	2028 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2029 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2030 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2031 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2032 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2033 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2034 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2035 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2036 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2037 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2038 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2039 年	14,000.00			14,000.00	313.40	313.40
	2040 年 4 月	14,000.00		5,200.00	8,800.00	156.70	5,356.70
	2040 年 10 月	8,800.00			8,800.00	103.40	103.40
	2041 年 4 月	8,800.00			8,800.00	103.40	103.40
	2041 年 10 月	8,800.00		8,300.00	500.00	103.40	8,403.40
	2042 年	500.00		500.00	0.00	5.87	505.87
	合计		14,000.00	14,000.00		4,701.00	18,701.00

（三）项目融资平衡情况

紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程偿债资金来源为景区门票收入、停车费收入、充电桩服务费收入。考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 32,740.12 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.75。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程	32,740.12	14,000.00	18,701.00	1.75

项目融资平衡情况已经通过湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.75	1.99
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.82	1.75	1.68

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1.51，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.68，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入	72,691.00	7,000.00	18,000.00	2,000.00	1,563.17	3,241.22	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13
1.1	资本金	13,243.46	1,800.00	9,700.00	1,500.00	243.46					
1.2	债券资金流入	14,000.00	5,200.00	8,300.00	500.00						
1.3	运营收入	45,447.54				1,319.71	3,241.22	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13
1.4	回收固定资产余值	0.00									
1.5	流动资金回收	0.00									
2	现金流出	58,184.45	7,000.00	18,000.00	2,000.00	928.20	1,211.79	1,218.99	1,228.37	1,228.37	1,228.37
2.1	建设投资	27,243.46	7,000.00	18,000.00	2,000.00	243.46					
2.2	运营成本	9,742.26				285.93	687.70	689.18	698.56	698.56	698.56
2.3	税金及附加	2,965.16				85.41	210.69	216.41	216.41	216.41	216.41
2.4	运营期利息	4,233.57				313.40	313.40	313.40	313.40	313.40	313.40
2.5	债券本金	14,000.00									
3	净现金流量	14,506.55	0.00	0.00	0.00	634.97	2,029.43	2,096.14	2,086.76	2,086.76	2,086.76
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	634.97	2,664.40	4,760.54	6,847.30	8,934.06	11,020.82

续上表：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	现金流入	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	1,105.05
1.1	资本金									
1.2	债券资金流入									
1.3	运营收入	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	3,315.13	1,105.05
1.4	回收固定资产余值									
1.5	流动资金回收									
2	现金流出	1,238.21	1,238.21	1,238.21	1,248.54	1,248.54	1,248.54	6,406.10	9,452.80	821.21
2.1	建设投资									
2.2	运营成本	708.40	708.40	708.40	718.73	718.73	718.73	729.59	729.59	243.20
2.3	税金及附加	216.41	216.41	216.41	216.41	216.41	216.41	216.41	216.41	72.14
2.4	运营期利息	313.40	313.40	313.40	313.40	313.40	313.40	260.10	206.80	5.87
2.5	债券本金							5,200.00	8,300.00	500.00
3	净现金流量	2,076.92	2,076.92	2,076.92	2,066.59	2,066.59	2,066.59	-3,090.97	-6,137.67	283.84
4	累计净现金流量	13,097.74	15,174.66	17,251.58	19,318.17	21,384.76	23,451.35	20,360.38	14,222.71	14,506.55

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

六、潜在风险评估

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

经分析本项目的风险因素是:

1、利率波动风险

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

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

2、成本上升风险

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

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

3、安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对项目的正常经营产生不利影响。

4、项目完工风险

在建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

风险控制措施：应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，聘请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

5、投资概算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足棚户区改造设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，

把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

6、环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度：同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

应努力达到以员工满意为基础，以客人满意为导向，以效益满意为标准，通过全面、科学的人力资源管理，发挥激励机制的综合效应；通过多种渠道、多种形式培养和发现人才，使人员的流动达到合理和正常的状态；创造一个良好的内部环境，提供完备的服务保障措施，提高员工的积极性和主动性；培育员工对职业的忠诚和敬业精神，增强企业的凝聚力。

7、成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

8、市场风险

主要指因工程量不能达到预期目标，难以实现目标收入而导致的风险。

七、还款保障措施

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

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

八、相关部门职责

本项目主管部门是新化县文化旅游广电体育局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资

金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是新化县文化旅游广电体育局，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新化县文化旅游广电体育局，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（以下无正文）

（本页无正文，为《新化县紫鹊界梯田旅游基础设施提升工程预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

新化县财政局

新化县文化旅游广电体育局

2026年10月16日