2026年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资平衡方案

2026年湖南省政府专项债券（二十二期）共涉及项目2个，本次拟发行政府专项债券资金总额为5,000.00万元。其中，花垣县5,000.00万元。

2026年湖南省政府专项债券（二十三期）共涉及项目6个，本次拟发行政府专项债券资金总额为13,400.00万元。其中，吉首市7,700.00万元，花垣县4,800.00万元，保靖县900.00万元。

2026年湖南省政府专项债券（二十四期）共涉及项目5个，本次拟发行政府专项债券资金总额为25,000.00万元。其中，湘西州本级15,800.00万元，吉首市8,900.00万元，泸溪县300万元。

具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元，年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
花垣县	花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程	2,000.00	15
花垣县	花垣县医养服务中心建设项目	3,000.00	15
吉首市	吉首市非遗文化传承示范基地建设项目	500.00	20
吉首市	吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目	3,100.00	20
吉首市	吉首北农村规模化供水工程	4,100.00	20
花垣县	花垣县2023年保障性租赁住房建设项目	2,000.00	20
花垣县	花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目	2,800.00	20
保靖县	湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	900.00	20
湘西州本级	湘西州文化体育会展中心提质改造项目	15,800.00	30
吉首市	吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目	1,000.00	30
吉首市	吉首市食用菌产业融合示范园建设项目	3,900.00	30
吉首市	吉首市应急物资储备仓库(中转站)项目	4,000.00	30
泸溪县	泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目	300.00	30

2026年湖南省政府专项债券
花垣县佳民冲自来水厂提质扩容
及配套供水管道改造工程
融资平衡方案

花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程本次拟发行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：	花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	13,696.84万元
本次发行金额：	2,000.00万元
专项债券总需求：	9,000.00万元
其中：用作资本金金额	0万元
本次发行期限：	15年
主管部门：	花垣县城市管理和综合执法局
项目申请单位：	花垣县城市管理和综合执法局
资产持有单位：	花垣县城市管理和综合执法局

一、项目概况

（一）区域介绍

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

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

花垣县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）	82.38	81.03	86.18
居民人均可支配收入（元）	21324	22409	23851
一般公共预算收入	7.04	7.13	7.58
政府性基金收入	0.78	0.84	0.40
其中：国有土地出让收入	0.70	0.80	0.29
政府性基金支出	5.10	4.24	8.47
其中：国有土地出让支出	0.09	0.54	0.32

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程	1、概算总投资：13,696.84万元; 2、项目地点：湘西土家族苗族自治州花垣县; 3、建设期：2026年10月-2028年3月。	（1）沿209国道至蚩尤南路以西片区改造供水管道82.178千米，包含DN700球墨铸铁管3.0千米，DN600球墨铸铁管6.7千米，DN500球墨铸铁管9.2千米，DN400球墨铸铁管2.8千米，DN300球墨铸铁管36.0千米，DN200球墨铸铁管6.2千米，DN150球墨铸铁管3.278千米，DN100球墨铸铁管15.0千米。 （2）改造智能远传水表8059块，主控阀门65套，支控阀门804套，智能消防栓502套，排气阀50套，排泥阀50套，布置分区计量设施120套等。 （3）对佳民冲自来水厂进行提质扩容，更新一套1.5万吨/日的供水产线，使供水总规模达到3.0万吨/日。	1、《花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程可行性研究报告的批复》（花发改审批〔2026〕33号）； 2、《关于花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程初步设计的方案批复》（花住建方案初批〔2026〕06号）； 3、《关于花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程工程概算的批复》（花发改概算〔2026〕9号）

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

本项目已通过湖南玖粼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、显著降低单位制水成本，实现“增量降本”双重收益

本项目采取“水厂扩容提质”与“管网漏损治理”并举的策略，通过佳民冲自来水厂制水能力从1.5万m^3/d提升至3.0万m^3/d，彻底打破产能瓶颈并直接增加售水收入；同时，新建高效节能的气水反冲洗滤池与平流沉淀池使单位制水电耗、药耗分别降低约15%和10%，结合管网更新与智能计量年均节约漏损及无效运行电费约869.49万元，这种“规模效应+技术节能”的双重优化大幅增强了水务企业盈利能力，使其不仅能覆盖运维支出，更能通过税收和利润反哺地方财政，提升公共资金使用效率。

2、突破水资源要素瓶颈，夯实区域产业发展基石

本项目将花垣县城市供水基础设施承载力推向新高度，3万m^3/d的稳定供水规模不仅满足了居民生活需求，更为绿色矿业深加工、农产品加工及文旅康养项目提供了关键的水量指标，解决了因水压水量受限导致的企业扩产难题；结合县域“机场+高铁+高速”的立体交通优势，优质足量的供水服务成为招商引资的核心竞争力，显著提升园区配套等级与土地开发价值，为吸引优质企业入驻、带动相关产业年产值增长数亿元奠定了坚实的物质基础。

（二）社会效益分析

1、促进资源公平配置，构建节水型社会新格局

项目通过硬件升级与机制创新重塑供水公平性，水厂扩

容有效解决了城区边缘及高层用户长期面临的“末梢水压低、高峰期无水”难题，实现了城乡供水服务均等化；同时，规模化部署智能远传水表全面达成“一户一表”改造目标，彻底消除计量纠纷与“大锅水”现象，依托精准数据深化阶梯水价制度执行，让“多用多付”原则真正落地，从机制上引导居民和企业养成节水习惯，显著提升全社会水资源利用效率与配置公平性。

2、全方位保障饮水安全，筑牢公共健康防线

本项目实现了从“源头”到“龙头”的全链条水质跃升，新建的气水反冲洗滤池和平流沉淀池高效去除悬浮物与微生物，从根本上杜绝了“红水”“黄水”现象，确保出厂水浊度优于国家标准；这将彻底解决涉矿乡镇和县城近10万居民依赖桶装水或自备井水的历史痛点，让群众喝上放心优质的自来水，预计每年可减少因水源性问题引发的医疗就诊约1200人次，大幅降低居民医疗支出，显著提升区域公共健康水平。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、合规性

本项目资金投向领域为农林水利和气象-水利工程，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已获得立项批复、初步设计批复、用地规划许可等文件。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求9,000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》(湘政办发〔2025〕7号)、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则(试行)》(湘发改投资〔2025〕174号)等有关文件精神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》GB50068-2018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，

经项目主管部门审核后，已报同级财政部门审定，情况如下:

<table>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">（1）沿209国道至蚩尤南路以西片区改造供水管道82.178千米，包含DN700球墨铸铁管3.0千米，DN600球墨铸铁管6.7千米，DN500球墨铸铁管9.2千米，DN400球墨铸铁管2.8千米，DN300球墨铸铁管36.0千米，DN200球墨铸铁管6.2千米，DN150球墨铸铁管3.278千米，DN100球墨铸铁管15.0千米。
（2）改造智能远传水表8059块，主控阀门65套，支控阀门804套，智能消防栓502套，排气阀50套，排泥阀50套，布置分区计量设施120套等。
（3）对佳民冲自来水厂进行提质扩容，更新一套1.5万吨/日的供水产线，使供水总规模达到3.0万吨/日。</td></tr>
<tr><td rowspan="10">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="5">产出指标</td><td rowspan="2">数量指标</td><td>自来水厂提质扩容</td><td>3.0万m³/d</td><td>3.0万m³/d</td></tr>
<tr><td>降低供水管道漏损率</td><td>10%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>合格率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>完工时间</td><td>18个月</td><td>≤18个月</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目概算总投资</td><td>13,696.84万元</td><td>≤13,696.84万元</td></tr>
<tr><td rowspan="5">效益指标</td><td>经济效益指标</td><td>推动区域经济增长</td><td colspan="2">满足了居民生活需求，刺激当地经济增长</td></tr>
<tr><td rowspan="2">社会效益指标</td><td>提供就业岗位</td><td colspan="2">能提供一定数量的就业岗位</td></tr>
<tr><td>提升片区居民用水普及率</td><td colspan="2">解决片区居民饮水安全问题，改善居民生活生产用水条件</td></tr>
<tr><td>生态效益指标</td><td>促进资源公平配置</td><td colspan="2">显著提升全社会水资源利用效率与配置公平性。</td></tr>
<tr><td>可持续影响指标</td><td>促进社会和谐发展</td><td colspan="2">促进社会和谐稳定</td></tr>
<tr><td>社会公众或服务对象满意度指标</td><td>公众社会满意度</td><td>≥90%</td><td>≥90%</td></tr>
<tr><td>偿债风险</td><td colspan="5">风险描述：项目主要收益来源于供水收入。
若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。
应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</td></tr>
</table>

三、项目概算投资及资金筹措计划

（一）项目概算总投资

本项目概算总投资为13,696.84万元，其中:工程费用11,121.50万元，工程建设其他费用为1,140.08万元，预备费为1,226.16万元，建设期利息209.10万元。总投资详细情况如下:

花垣县发展和改革局文件

花发改概算〔2026〕9号

关于花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程工程概算的批复

花垣县城市管理和综合执法局：

你单位《关于出具花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程概算审核意见的函》（花城执函〔2026〕6号）及有关材料已收悉。结合中林智建控股集团有限公司出具的《花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程概算审核报告》，经研究，批复如下：

一、原则同意中林智建控股集团有限公司出具的《花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程概算审核报告》（编号：ZLZJGS20260317概字〔2026〕20号）。项目代码：2511-433124-04-05-237748。

二、核定该项目工程概算为13696.84万元，其中：工程费用11121.50万元，工程建设其他费用1140.08万元，预备费1226.16万元，建设期利息209.10万元（建设项目概算汇总表详见附件）。

三、请据此办理相关手续，进一步优化设计，工程建设过程中，应严格遵守国家基本建设程序及招投标有关法律法规，确保工程质量和施工安全；并请进一步落实建设资金及相关建设条件，在满足使用和安全需要的前提下节约投资。

四、请严格按照批准的初步设计方案及概算总投资组织项目建设，不得擅自增加建设内容、扩大投资规模、提高建设标准或改变设计方案，确保项目总投资控制在概算以内。如确需调整概算，则事前须向我局申报，未经批准，不得擅自调整实施。

专此批复。

附件：花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程工程概算汇总表

花垣县发展和改革局

2026年3月20日

抄报：县监察委。

抄送：县政府办，县财政局，县审计局，县税务局。

花垣县发展和改革局办公室　　2026年3月20日印发

附件

花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程总概算表

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（元）			占总投资比例（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价		
1	工程费用	10486.12	635.39			11121.5				81.20	
1.1	水厂提质扩容土建工程	1023.99				1023.99				7.48	
1.1.1	配水井（土建）	134.18				134.18					
1.1.2	絮凝沉淀清水池（土建）	445.1				445.1					
1.1.3	气水反冲洗滤池（土建）	335.35				335.35					
1.1.4	废水池（土建）	14.33				14.33					
1.1.5	厂区绿化	3.2				3.2					
1.1.6	厂区挡土墙及围墙修复	11.84				11.84					
1.1.7	原有设备及构筑物拆除	80				80					
1.2	水厂提质扩容安装工程1	169.51	635.39			804.9				5.88	
1.2.1	配水井（工艺）		40.77			40.77					
1.2.2	平流沉淀清水池（工艺）		39.36			39.36					
1.2.3	气水反冲洗滤池（工艺）		211.23			211.23					

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）					主要技术经济指标（元）			占总投资比例（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价		
1.2.4	废水池（工艺）		20.17			20.17					
1.2.5	厂区管网工程	169.51				169.51					
1.2.6	厂区电气自控系统工程		323.86			323.86					
1.3	附属管网工程1	9292.62				9292.62				67.84	
1.3.1	球墨铸铁管DN700	473.93				473.93					
1.3.2	球墨铸铁管DN600	904.45				904.45					
1.3.3	球墨铸铁管DN500	940.18				940.18					
1.3.4	球墨铸铁管DN400	209.63				209.63					
1.3.5	球墨铸铁管DN300	2150.86				2150.86					
1.3.6	球墨铸铁管DN200	278.46				278.46					
1.3.7	球墨铸铁管DN150	100.39				100.39					
1.3.8	球墨铸铁管DN100	367.99				367.99					
1.3.9	沥青道路破除及修复	1290.15				1290.15					
1.3.10	混凝土路面破除及恢复	467.53				467.53					
1.3.11	智能远传水表	589.88				589.88					

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）					主要技术经济指标（元）			占总投资比例（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价		
1.3.12	井构筑物等	982.44				982.44					
1.3.13	智能消防栓	318.5				318.5					
1.3.14	分区计量设备	136.22				136.22					
1.3.15	交通疏解工程	82				82					
2	工程建设其他费用				1140.08	1140.08				8.32	
2.1	建设单位管理费				179.00	179					
2.2	工程建设监理费				185.22	185.22					
2.3	前期工程咨询费				22.89	22.89					
2.4	安全预评价及验收费				25.34	25.34					
2.5	工程设计费				261.15	261.15					
2.6	工程勘察费				88.97	88.97					
2.7	全过程造价工程服务费				96.35	96.35					
2.8	公共资源交易服务费				2.00	2					
2.9	劳动安全卫生评估费				11.12	11.12					
2.10	工程质量检测费				55.61	55.61					

序号	工程项目或费用名称	概算造价（万元）					主要技术经济指标（元）			占总投资比例（%）	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价		
2.11	生产人员培训费				6.48	6.48					
2.12	水土保持咨询服务费				77.56	77.56					
2.13	工程保险费				33.36	33.36					
2.14	场地准备及临时设施费				55.61	55.61					
2.15	招标代理服务费				31.11	31.11					
2.16	联合试运转费				8.31	8.31					
3	预备费				1226.16	1226.16				8.95	
4	建设期贷款利息				209.10	209.10				1.53	
5	铺底流动资金										
	建设项目概算总投资					13696.84				100	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程总投资 13,696.84 万元，2026 年投入金额 2,092.86 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
花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程	**13,696.84**	**2,092.86**	8,162.34	3,441.64

2026 年度，花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程	投资金额							
	其中：专项债金额							
	总投资金额	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计	
	投资金额			1,011.58	606.95	474.33	**2,092.86**	
	其中：专项债金额			1,000.00	600.00	400.00	**2,000.00**	

（二）项目资金筹措方案

花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程资金来源主要为财政资金及政府专项债券资金。项目总投资 13,696.84 万元，其中：财政资金 4,696.84 万元，占投资总额的 34.29%；拟申请发行政府专项债券资金 9,000.00 万元，

占投资总额的 65.71%。本次拟发行专项债券金额 2,000.00 万元，拟于 2027 年 4 月发行剩余专项债券金额 7,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程	13,696.84	4,696.84		2,000.00		7,000.00			15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目收入来源主要为供水收入。

1、供水规模

根据《花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程可行性研究报告》为满足城区现有及接入团结片区的供水需求，本项目需新增一条产能为 1.5 万 m^3的供水生产线。由于原有生产线构筑物尺寸无法满足新设备升级的要求，计划拆除已封存的旧生产线后重建一套新设备。新设备将采用水厂现有新生产线的处理工艺，该工艺不仅技术成熟且处理效果已得到充分验证。此外，现有管理人员对该工艺不存在技术障碍，有利于水厂的运营管理。

（1）居民生活用水

佳民冲水厂的现状实际人口为老城区城南城北片区 2 万

人+城北新区 4 万人+狮子山片区周边居民 0.53 万人+团结街道周边居民 0.85 万人，合计约 7.38 万人(其中归属本次项目管网改造范围的人口约 5.38 万人)。2022 至 2024 年县域人口自然增长率分别为 0.3%、0.7%、0.5%，取中间值 0.5%的增长率。根据《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)，湖南地区 I 型小城市综合生活用水量指标为 180~320L/(人·d)。本工程中位花垣县中心城区人均综合生活用水定额取 240L/(人·d)。

根据人口及用水量数据，本项目用水量预测结果如下。

表 3.1-4 生活用水量测算表

年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
人口	73800	64119	64440	64762	65086	65411	65738	66067	66397	66729
用水定额	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
用水量（t/d）	17712	15389	15466	15543	15621	15699	15777	15856	15935	16015
年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
人口数	67063	67398	67735	68074	68414	68756	69100	69445	69793	70142
用水定额	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
用水量（t/d）	16095	16176	16256	16338	16419	16501	16584	16667	16750	16834

（2）工业用水量

本项目仅针对城东工业区的工业用水量进行考量，该区域总面积为 250ha，目前正处于产业转型阶段，有效土地利用比例约为 60%。参考《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)以及湖南省同类老工业区的相关数据，该区域的工业用水量取值为 70m³/(h㎡·d)，预估日用水量为 **1.05 万 m³/d**。预计通过产业转型带来的土地有效利用率提升以及节水工艺的进步，两者效应相互抵消，用水量在近期内不会发生显著变化。

（3）其他及特种行业用水量

特种用水主要指非生活必需的、高水质要求的、或高利润行业的用水，如高档服务业、休闲娱乐业、洗车及水上乐园等特殊行业、高价值农业等。参照普通县城特殊用水占比约为生活用水的1%~3%，特色旅游县、城郊富裕县，特种用水占比3%~8%综合考量，**本项目按生活用水的3%测算**，2026年约为0.058万m^3/d。

测算结果表明，项目服务区域近期日均用水量为2.9万m^3/d。待本项目改造工程竣工后，水厂供水能力将提升至3.0万m^3/d，可满足近期用水需求，并具备适度的超前保障能力。改造完成后，水厂范围内全部土地资源得以充分利用，土地利用效率达到最优化水平。远期钟佛山水厂更新工程完成后，可为佳民冲水厂供水提供更高的冗余度。

2、自来水收费标准

根据花垣县发展和改革局《关于调整我县城区自来水价格及实行居民阶梯水价和非居民用水超定额加价制度的通知》（花发改价〔2020〕8号）： “(一)调整自来水价格。居民生活用水由现行的2.40元/立方米调整为**2.80元/立方米**；非居民生活用水由现行的4.00元/立方米调整为**4.20元/立方米**；特种用水由现行的10.50元/立方米调整为**11.20元/立方米**。以上价格包含水资源费0.08元/立方米。”。则本项目居民生活用水价格为2.80元/m^3；非居民生活用水价格4.20元/m^3；特种用水价格11.20元/m^3。**供水价格暂不考虑增长。**

3

花垣县发展和改革局文件

花发改价〔2020〕8号

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

花垣县自来水公司:

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

用水超定额加价制度，现就有关事项通知如下:

一、城区自来水价格

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

（二）居民生活用水阶梯计价

1.第一阶梯计量水价2.80元/立方米,水量15立方米/户·月。

2.第二阶梯计量水价4.20元/立方米,水量15-25立方米/户·月。

3.第三阶梯计量水价5.60元/立方米，水量25立方米/户·月以上。

4.家庭常住人口超过4人的，可按实超人数核增每人每月4立方米。

5.未实行“一户一表”改造的合表用户，不执行阶梯水价，用水价格在第一阶梯的基础上按0.2元/立方米加收，即3.00元/立方米。

（三）非居和特种用水超定额累进加价

1.定额计划用水量以内的，非居4.20元/立方米、特种11.20元/立方米。

2.超计划、超定额在20%以内的水量加价50%，即非居6.30元/立方米，特种16.80元/立方米。

3.超计划、超定额超过20%不足40%的水量加价100%，即非居

8.40元/立方米、特种22.40元/立方米。

4.超计划、超定额在40%以上水量加价150%，即非居10.50元/立方米，特种28.00元/立方米。

5.用水定额实行月定额，定额标准按《湖南省用水定额标准（BD43/T388-2020）》执行。

二、价外代征

污水处理费0.7元/立方米。调整后的三类用水终端价格为：

单位：元/立方米

项目		水价	终端水价
居民生活用水	第一阶梯	2.80	3.50
	第二阶梯	4.20	4.90
	第三阶梯	5.60	6.30
	合表用户	3.00	3.70
非居民生活用水	定额内	4.20	4.90
	超20%以内	6.30	7.00
	超20%-40%	8.40	9.10
	超40%以上	10.50	11.20
特种用水	定额内	11.20	11.90
	超20%以内	16.80	17.50
	超20%-40%	22.40	23.10
	超40%以上	28.00	28.70

三、其他水价事项

1. 对学校、医疗机构、幼儿园、养老院、福利院等公益单位的生活用水，一律不分公立、非公立，执行居民生活用水价格。

2. 对民政部门认定的享受价费优惠政策的特困人群及低保对象，按每月每户减免 5 立方米终端水费的政策执行。

3. 消防、环卫、绿化等市政公用设施用水免收水费。

4. 非居民和特种用水累进加价，由县发改局、住建局、县自来水公司等相关部门和单位认真研究，按《湖南省用水定额标准（BD43/T388-2020）》的规定，制定方案，报县人民政府同意执行。

四、相关要求

1. 实行居民生活用水阶梯水价和非居民生活用水及特种用水超定额累进加价超过基本水价的水费收入，要设立专项资金，按照“取之于水，用之于水”的原则，专项用于城市水源建设、城市新建道路新建管网铺设和供水水质工艺改造。

2. 要严格落实收费公示制度，在营业场所醒目位置将各类水价、代收费项目、收费标准、文件依据及价格投诉电话等进行公示，做好水价宣传解释，自觉接受社会和有关部门的监督。

3. 要积极推进“一户一表”改造，不断改进供水技术，切实降低供水成本；努力提高自身管理水平，提升服务质量。

五、本通知自 2021 年 3 月抄见水量起执行。

花垣县发展和改革局

2020 年 12 月 22 日

根据上述收入预测依据，具体收入预测情况如下表所示。

花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
	负荷率		80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%
一	**预期收入**	**43,222.42**	**1,858.68**	**2,641.79**	**2,806.35**	**2,972.05**	**3,138.77**	**3,149.19**	**3,159.61**
1	**居民生活用水收入**	**18,997.79**	**797.22**	**1,137.13**	**1,212.20**	**1,288.29**	**1,365.29**	**1,374.59**	**1,383.89**
1.1	单价（元/t）		2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
1.2	处理规模（万 t）		284.72	406.12	432.93	460.10	487.60	490.93	494.25
2	**非居民生活用水收入**	**21,944.90**	**965.79**	**1,368.20**	**1,448.69**	**1,529.17**	**1,609.65**	**1,609.65**	**1,609.65**
2.1	单价（元/t）		4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
2.2	处理规模（万 t）	1.0500	229.95	325.76	344.93	364.09	383.25	383.25	383.25
3	**特种行业用水收入**	**2,279.73**	**95.67**	**136.46**	**145.46**	**154.59**	**163.83**	**164.95**	**166.07**
3.1	单价（元/t）		11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20
3.2	处理规模（万 t）		8.54	12.18	12.99	13.80	14.63	14.73	14.83
续上表									

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	**预期收入**	**3,170.14**	**3,180.67**	**3,191.31**	**3,201.95**	**3,212.61**	**3,223.37**	**3,234.23**	**1,081.70**
1	**居民生活用水收入**	**1,393.29**	**1,402.70**	**1,412.20**	**1,421.70**	**1,431.21**	**1,440.82**	**1,450.52**	**486.74**
1.1	单价（元/t）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
1.2	处理规模（万 t）	497.60	500.96	504.36	507.75	511.15	514.58	518.04	173.84
2	**非居民生活用水收入**	**1,609.65**	**1,609.65**	**1,609.65**	**1,609.65**	**1,609.65**	**1,609.65**	**1,609.65**	**536.55**
2.1	单价（元/t）	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
2.2	处理规模（万 t）	383.25	383.25	383.25	383.25	383.25	383.25	383.25	127.75
3	**特种行业用水收入**	**167.20**	**168.32**	**169.46**	**170.60**	**171.75**	**172.90**	**174.06**	**58.41**
3.1	单价（元/t）	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20	11.20
3.2	处理规模（万 t）	14.93	15.03	15.13	15.23	15.33	15.44	15.54	5.22

（二）项目预期成本预测

本项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括外购燃料及动力费、外购原材料费、工资及福利费、修理维护费、管理费用。

1、经营成本

（1）外购燃料及动力费

外购动力费主要为电费。根据《花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程可行性研究报告》，本项目年耗电量为 127.78 万 kWh。电度电费根据《湖南省电网销售电价表》（2024 年 5 月），一般工商业用电 1~10KV 电费为 0.86 元/kWh。故本项目暂按 0.86 元/kWh 考虑电费单价，考虑未来物价上涨，电价每 3 年上涨 5%。

湖南省电网销售电价表

（2025年5月）

用电分类				电度电价（元/千瓦时）				
				不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上
居民生活用电		第一阶电价（基准电价）		0.5880	0.5730	0.5630		
		第二阶电价		0.6380				
		第三阶电价		0.8880				
		其中：居民合表用电		0.6040	0.5890	0.5790		
		非居民合表用电		0.6340	0.6190	0.6090		
农业生产用电				0.5487	0.5287	0.5087	0.4887	
工商业用电	两部制	尖峰时段						
		高峰时段			1.13743	1.08943	1.04303	1.00271
		平时段			0.72824	0.69824	0.66924	0.64404
		低谷时段			0.31905	0.30705	0.29545	0.28537
		基本电费	最大需量（元/千瓦·月）		33.8	33.8	30.6	30.6
			变压器容量(元/千伏安·月)		21.1	21.1	19.1	19.1
	单一制	尖峰时段						
		高峰时段		1.27567	1.24367	1.21167	1.17967	
		平时段		0.81464	0.79464	0.77464	0.75464	
		低谷时段		0.35361	0.34561	0.33761	0.32961	
		分时平均电价		0.87804	0.85804	0.83804	0.81804	

（2）外购原材料费

水厂材料费主要为聚合氯化铝（PAC）和次氯酸钠（NaClO）等药剂费用，考虑未来物价上涨，单价按照每 3 年上涨 5%预计。

序号	名称	吨水耗量 (g/m³)	含税单价（元/kg）	参考单价
1	聚合氯化铝（PAC）	15	2.8	
2	次氯酸钠（NaClO）	25	5.0	

（3）工资及福利费

本项目定员预计共 20 人，根据湖南省统计局数据，2025 年湖南省城镇非私营单位电力、热力、燃气及水生产和供应业在岗职工年平均工资 140835 元。本项目人员年度工资及福利费按 14.5 万元/人计算，年费用每 3 年上涨 5%预计。

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

（4）维护维修费

包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按固定资产原值的 5%估算。

（5）管理费用

管理费用主要包括管理人员工资薪金及办公费、差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理经费。参考同行业成本数据，参考《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按供水收入的 10%暂估。

2、税金及附加

（1）增值税及附加

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

销项增值税：供水收入按9%计征增值税。

进项增值税：本项目建筑安装工程费用按增值税率9%、设备购置费按增值税率13%、工程建设其他费用按增值税率6%计算，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。

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

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

增值税附加：按5%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。预测情况如下表所示。

花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
	预期成本	**23,630.53**	**984.37**	**1,404.08**	**1,433.85**	**1,490.51**	**1,521.27**	**1,522.91**	**1,805.65**
1	**外购燃料及动力费**	**1,655.38**	**65.93**	**93.41**	**98.90**	**109.62**	**115.39**	**115.39**	**121.15**
2	**外购原材料费**	**2,255.94**	**87.37**	**124.26**	**132.08**	**146.95**	**155.27**	**155.87**	**164.29**
	聚合氯化铝（PAC）		21.97	31.25	33.22	36.96	39.05	39.20	41.32
	次氯酸钠（NaClO）		65.40	93.01	98.86	109.99	116.22	116.67	122.97
3	**工资及福利费**	**4,499.82**	**217.50**	**290.00**	**290.00**	**304.50**	**304.50**	**304.50**	**319.73**
4	**维护维修费**	**8,903.90**	**474.17**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**
5	**管理费用**	**4,203.68**	**139.40**	**264.18**	**280.64**	**297.21**	**313.88**	**314.92**	**315.96**
6	**税金及附加**	**2,111.81**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**252.29**
续上表									
序号	**项目**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040年**	**2041年**	**2042年**
	预期成本	**1,808.19**	**1,810.77**	**1,842.66**	**1,845.28**	**1,847.90**	**1,881.42**	**1,884.13**	**547.55**
1	**外购燃料及动力费**	**121.15**	**121.15**	**127.21**	**127.21**	**127.21**	**133.57**	**133.57**	**44.52**
2	**外购原材料费**	**164.93**	**165.57**	**174.52**	**175.19**	**175.87**	**185.38**	**186.11**	**62.28**
	聚合氯化铝（PAC）	41.48	41.64	43.89	44.06	44.23	46.62	46.81	15.66
	次氯酸钠（NaClO）	123.45	123.93	130.63	131.13	131.64	138.76	139.30	46.62
3	**工资及福利费**	**319.73**	**319.73**	**335.71**	**335.71**	**335.71**	**352.50**	**352.50**	**117.50**
4	**维护维修费**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**632.23**	**210.74**
5	**管理费用**	**317.01**	**318.07**	**319.13**	**320.20**	**321.26**	**322.34**	**323.42**	**36.06**
6	**税金及附加**	**253.14**	**254.02**	**253.86**	**254.74**	**255.62**	**255.40**	**256.30**	**76.45**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程预期总收入43,222.42万元，预期运营成本23,630.53万元，项目净收益19,591.89万元。

（二）项目融资还本付息情况

花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程拟发行9,000.00万元，本次拟发行专项债券2,000.00万元，未来拟发行专项债券7,000.00万元，发行期限为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。

花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程还本付息情况如下表所示:

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程	2026年10月		2,000.00		2,000.00		
	2027年4月	2,000.00	7,000.00		9,000.00	23.50	23.50
	2027年10月	9,000.00			9,000.00	105.75	105.75
	2028年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
	2029年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
	2030年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
	2031年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
	2032年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
	2033年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
	2034年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
	2035年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
	2036年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50

项目名称	年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
	2037年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
	2038年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
	2039年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
	2040年	9,000.00			9,000.00	211.50	211.50
	2041年4月	9,000.00			9,000.00	105.75	105.75
	2041年10月	9,000.00		2,000.00	7,000.00	105.75	2,105.75
	2042年4月	7,000.00		7,000.00		82.25	7,082.25
	合计		**9,000.00**	**9,000.00**		**3,172.50**	**12,172.50**

（三）项目融资平衡情况

花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程预计用于融资平衡的相关收益为19,591.89万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.61。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程	19,591.89	9,000.00	12,172.50	1.61

本项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	**1.25**	**1.61**	1.96
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.80	**1.61**	**1.42**

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为1.25，能通过压力测试；当整个项目的成本上升10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为1.42，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**现金流入**	**56,919.26**	**2,092.86**	**8,162.34**	**5,300.32**	**2,641.79**	**2,806.35**	**2,972.05**	**3,138.77**	**3,149.19**
1	资本金流入	4,696.84	92.86	1,162.34	3,441.64					
2	融资资金流入	9,000.00	2,000.00	7,000.00						
3	运营期现金流入	43,222.42			1,858.68	2,641.79	2,806.35	2,972.05	3,138.77	3,149.19
二	**现金流出**	**49,159.12**	**2,092.86**	**8,162.34**	**4,426.01**	**1,615.58**	**1,645.35**	**1,702.01**	**1,732.77**	**1,734.41**
1	建设期资金流出	13,356.09	2,092.86	8,033.09	3,230.14					
2	运营期资金流出	23,630.53			984.37	1,404.08	1,433.85	1,490.51	1,521.27	1,522.91
3	融资还本付息	12,172.50		129.25	211.50	211.50	211.50	211.50	211.50	211.50
三	**现金净流量**	**7,760.14**			**874.31**	**1,026.21**	**1,161.00**	**1,270.04**	**1,406.00**	**1,414.78**
四	**期末累计现金结存**				**874.31**	**1,900.52**	**3,061.52**	**4,331.56**	**5,737.56**	**7,152.34**
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
一	**现金流入**	**3,159.61**	**3,170.14**	**3,180.67**	**3,191.31**	**3,201.95**	**3,212.61**	**3,223.37**	**3,234.23**	**1,081.70**
1	资本金流入									
2	融资资金流入									
3	运营期现金流入	3,159.61	3,170.14	3,180.67	3,191.31	3,201.95	3,212.61	3,223.37	3,234.23	1,081.70
二	**现金流出**	**2,017.15**	**2,019.69**	**2,022.27**	**2,054.16**	**2,056.78**	**2,059.40**	**2,092.92**	**4,095.63**	**7,629.80**
1	建设期资金流出									
2	运营期资金流出	1,805.65	1,808.19	1,810.77	1,842.66	1,845.28	1,847.90	1,881.42	1,884.13	547.55
3	融资还本付息	211.50	211.50	211.50	211.50	211.50	211.50	211.50	2,211.50	7,082.25
三	**现金净流量**	**1,142.47**	**1,150.45**	**1,158.40**	**1,137.15**	**1,145.17**	**1,153.21**	**1,130.45**	**-861.40**	**-6,548.10**
四	**期末累计现金结存**	**8,294.81**	**9,445.25**	**10,603.65**	**11,740.80**	**12,885.97**	**14,039.19**	**15,169.64**	**14,308.24**	**7,760.14**

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

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

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于供水收入。

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

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

七、还款保障措施

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

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是花垣县城市管理和综合执法局，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。

本项目运营单位是花垣县城市管理和综合执法局，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营

单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支出，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是花垣县城市管理和综合执法局，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《2026年湖南省政府专项债券花垣县佳民冲自来水厂提质扩容及配套供水管道改造工程融资平衡方案》之盖章页）

花垣县财政局

花垣县城市管理和综合执法局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
花垣县医养服务中心建设项目
融资平衡方案

花垣县医养服务中心建设项目拟申请政府专项债券7,000.00万元，本次拟发行2026年湖南省政府专项债券3,000.00万元，具体信息如下:

项目名称：	花垣县医养服务中心建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十二期）
总投资：	10,225.48万元
本次发行金额：	3,000.00万元
专项债券总需求：	7,000.00万元
其中：用作资本金金额	0.00万元
本次发行期限：	15年
主管部门：	花垣县卫生健康局
项目申请单位：	花垣县民族中医院
资产持有单位：	花垣县民族中医院

一、项目概况

（一）区域介绍

花垣位于湖南省西部，湘渝黔交界处，总面积1092平方公里。西与贵州省松桃县交界，西北与重庆市秀山县接壤，自古有“一脚踏三省”和“湘楚西南门户”之称，209、319国道和吉茶、张花高速公路贯穿全境，湘西境内唯一的民用机场湘西边城机场坐落花垣。

花垣民族文化浓郁。花垣是古朴神秘的“百里苗乡”，“苗族赶秋”被列为联合国非遗名录，拥有苗族服饰、苗族鼓舞、苗族古歌、苗医药、苗绣等6项国家级级非物质文化遗产保护项目。

花垣自然风光秀美。有10万年前古人类活动遗址、乾嘉苗民起义古战场遗址、沈从文笔下的边城茶峒等人文景观，拥有1个国家AAAAA级景区（十八洞）、2个国家AAAA级景区（边城茶峒、古苗河大峡谷）、1个国家历史文化名镇（边城镇）、1个国家湿地公园（古苗河），有紫霞湖、崇山老卫城、雅酉红石海、寒武纪金钉子、大小龙洞瀑布、尖朵朵瀑布等旅游资源248处，是湘西世界地质公园的重要组成部分。

花垣矿产资源丰富，已探明锰、锌、页岩气等矿产23种，其中锰矿、铅锌矿储量居全国前列，是知名的“东方锰都”“有色金属之乡”，是全省矿业转型绿色发展改革试点县和全国矿业绿色发展示范区。花垣县坚决扛牢“锰三角”矿业

污染治理政治责任，全力推进矿业综合整治，县域生态环境质量持续改善。

花垣县 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）	82.38	81.03	86.18
居民人均可支配收入（元）	21324	22409	23851
一般公共预算收入	7.04	7.13	7.58
政府性基金收入	0.78	0.84	0.40
其中：国有土地出让收入	0.70	0.80	0.29
政府性基金支出	5.10	4.24	8.47
其中：国有土地出让支出	0.09	0.54	0.32

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

花垣县医养服务中心建设项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
花垣县医养服务中心建设项目	项目概算投资为 10,225.48 万元； 项目地点位于花垣县花垣镇城北开发区（花垣县民族中学旁）； 建设期为 2026 年 10 月至 2028 年 10 月。	项目总用地面积 45 亩，总建筑面积 21250 ㎡，床位共 500 张，其中养老用房 16334.2 ㎡；老年人活动中心 2915.8 ㎡，附属用房 2000 ㎡。	1、《关于调整花垣县医养服务中心建设项目可行性研究报告的批复》（花发改审批〔2024〕64 号）； 2、《关于调整花垣县医养服务中心建设项目初步设计的方案批复》（花住建方案初批〔2024〕11 号）； 3、《关于调整花垣县医养服务中心建设项目工程概算的批复》（花发改概审〔2024〕23 号） 4、《关于花县医养服务中心建设项目工程概算的批复》（花发改概审〔2026〕5 号）

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

花垣县医养服务中心建设项目已经通过湖南玖粼律师事务所合法性审查。

二、社会经济效益分析

（一）经济效益分析

项目的建成将在一定程度上提升花垣县医养服务水平与能力，将有助于推动当地公共医疗卫生事业的快速发展，为当地人民群众提供更优、更便捷的医疗服务，从而推动湘西州公共卫生事业水平的逐步提升。

（二）社会效益分析

本项目的建设对于体现新时期花垣县的城市生活建设水平、树立花垣县新的医疗形象、提升城市养老需求，完善城市养老功能以及提高该县的就养老水平都将起到重要的作用。同时因养老服务中心周边设施绿化用地较多，还具有较好的环境效益。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复等前期工作，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本项目专项债券资金需求 7,000.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》(湘政办发〔2025〕7号)、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则(试行)》(湘发改投资〔2025〕174号)等有关文件精神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，设计年限为50年，即预测项目存续期限为50年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限30年。

（七）项目绩效目标

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

项目绩效目标	项目总用地面积45亩，总建筑面积21250㎡，床位共500张，其中养老用房16334.2㎡；老年人活动中心2915.8㎡，附属用房2000㎡。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准

	产出指标	数量指标	总建筑面积	21250.00㎡	21250.00 ㎡
			新增床位	500 张	500 张
			配套附属设施	建设完成	建设完成
		质量指标	资金到位率	100%	100%
			建筑质量是否合格	100%	100%
		时效指标	项目建设工期	24 个月	24 个月
		成本指标	项目总投资	10,225.48 万元	10,225.48 万元
	效益指标	经济效益指标	推动医疗事业健康发展	长期有效	长期有效
		社会效益指标	改善医院院医疗条件	长期有效	长期有效
			改善医院的配套设施条件	长期有效	长期有效
		生态效益指标	改善看病就诊环境	长期有效	长期有效
		可持续影响指标	提升县域综合服务能力	长期有效	长期有效
			应对医疗需求的增长	长期有效	长期有效
		社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	97%	97%
			医生患者满意度	98%	98%

三、项目概算总投资及资金筹措方案

（一）项目投资概算

概算总投资 10,225.48 万元(概算总投资汇总表见附件),其中:工程建设费用 7,938.59 万元,工程建设其他费用 975.48

万元，预备费 891.41 万元，建设期利息 420.00 万元。

项目投资概算表

花垣县医养服务中心建设项目工程概算汇总表

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(元)			占总投资比例(%)
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价	
一	工程费用	6546.41	1392.18		7938.59				77.63
1	桩基工程	43.29			43.29				0.42
1.1	桩基工程	43.29			43.29				
2	主体建安工程	5926.75	343.68		6270.43				61.32
2.1	1、2#栋老年活动中心	965.10	47.39		1012.49				
2.2	3.4.5#养老用房	4368.81	265.02		4633.83				
2.3	6#附属用房	592.84	31.27		624.11				
3	总图及室外附属工程	576.38	248.50		824.88				8.07
3.1	电梯工程		180.00						
3.2	硬质铺装	127.40			127.40				
3.3	透水铺装	62.40			62.40				
3.4	运动场	16.80			16.80				
3.5	地面绿化	231.81			231.81				
3.6	标识工程	6.00			6.00				
3.7	室外安装工程		40.50						
3.8	围墙	8.00			8.00				
3.9	道路	45.65			45.65				

花垣县医养服务中心建设项目工程概算汇总表

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(元)			占总投资比例(%)
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价	
3.10	化粪池	6.00			6.00				
3.11	箱式变电所		20.00		20.00				
3.12	箱式柴油发电机组		8.00		8.00				
3.13	停车场	72.32			72.32				
4	养老护理设备		800.00		800.00				7.82
二	工程建设其他费用			975.48	975.48				9.54
1	建设单位管理费			142.20	142.20				
2	工程建设监理费			179.77	179.77				
3	建设项目前期工程咨询费			29.76	29.76				
4	工程勘察费			63.51	63.51				
5	工程设计费			252.79	252.79				
6	全过程造价工程服务费			72.63	72.63				
7	工程保险费			31.75	31.75				
8	环境影响咨询费			4.81	4.81				
9	招标代理服务费			26.43	26.43				
10	劳动安全卫生评审费			15.88	15.88				
11	场地准备及临时设施费			79.39	79.39				
12	报建费			76.58	76.58				
三	预备费			891.41	891.41				8.72
四	建设期利息			420.00	420.00				4.11
五	铺底流动资金			0.00	0.00				
	建设项目概算总投资				10225.48				

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

花垣县医养服务中心建设项目总投资 10,225.48 万元，2026 年投入金额 3,046.65 万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

（单位：万元）

项目名称	总投资	2026 年	2027 年	2028 年
花垣县医养服务中心建设项目	10,225.48	3,046.65	5,112.75	2,066.09

投资分月计划表

2026 年度，花垣县医养服务中心建设项目分月投资计划具体如下表所示：

项目/月份	/	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额							
其中：专项债券金额							
项目/月份	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额				1,000.00	1,000.00	1,046.65	3,046.65
其中：专项债券金额				1,000.00	1,000.00	1,000.00	3,000.00

（二）资金筹措方案

花垣县医养服务中心建设项目总投资 10,225.48 万元，资金来源主要为自有资金 3,225.48 万元，占投资总额的 31.54%，政府专项债券资金 7,000.00 万元，占投资总额的 68.46%。项目已发行政府专项债券资金 0 万元，本次拟发行 3,000.00 万元。

项目资金筹措表

（单位：万元）

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		自有资本金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
花垣县医养服务中心建设项目	10,225.48	3,225.48	0.00	3,000.00		4,000.00			15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入测算依据

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下:

项目物业可供出租出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
花垣县医养服务中心建设项目	养老服务床位	张	500.00

按本项目的可研报告及规划条件等资料，本项目新增床位数量为 500 张，根据《2024 年湖南省卫生健康事业发展统计公报》统计数据显示:2024 年,全省医院病床使用率 82.93%，其中：公立医院 88.83%；2023 年，全省医院病床使用率 79.60%，其中：公立医院 86.04%。

表 6　医院病床使用情况

机构类别	病床使用率（%）		出院者平均住院日	
	2023	2024	2023	2024
医院	**79.60**	**82.93**	**9.20**	**9.26**
公立医院	86.04	88.83	8.84	8.73
民营医院	64.10	69.07	10.82	11.71
医院中：三级医院	92.00	94.03	8.55	8.33
二级医院	74.37	77.77	10.17	10.95
一级医院	57.49	63.02	9.27	8.96

因此谨慎预估运营期内病床使用率，假定项目运营期起恒定床位空置率为 20%。

床位单价：本项目养老床位，服务对象主要为项目区自理、半失能及全失能老年人。由于收费标准没有相关物价部门的文件标准，本项目养老床位收费标准参照湘西州内及周边地区类似康养机构制定。根据对湘西州内及周边地区几家类似康养机构的网络调查和电话访问资料，平均收费标准为 3100～4250 元/月/床（床位收费结果如表），费用包括对失能、半失能和自理老年人的基础杂费、护理费及床位租金等服务费，不含餐饮和医疗费用。

根据相关数据显示，湖南省整体人均养老金达到 3300 元左右，花垣县因边远补贴略高，整体略低于长沙、湘潭等湘中城市。故本次测算单价按 3000 元/床/月，根据谨慎性原则，预期运营期内按每三年增长 5%计算。

湖南已经在7月底以前完成了2025年养老金调整，对于参与了今年上涨的退休人员，湖南从8月份开始，将按照新的标准来发放待遇。从公布的数据来看，湖南整体人均养老金达到3300元左右，当然，事退人员的人均水平更高一些，达到了5700多块钱。像每月能领取3200元的养老金，虽然要比人均水平略微低一些的，但还是比较不错的，能够维持基本的养老开支。其实，对于大多数退休人员来说，养老金更多还是在3000元以下的，要拿到3200元也并不容易。

项目区周边同类机构养老床位收入调查案例

序号	单位名称	企业性质	区域	收费情况（床/月）	平均收费（床/月）	备注
1	湖南省邵阳市大祥区夕阳红养老公寓	民营	邵阳市大祥区	3000-3700	3500	网站信息
2	衡阳普亲养老院	公办民营	衡阳市雁峰区	3000-5000	4000	网站信息
3	张家界市顺祥养老中心有限公司	民营	张家界武陵源	3000-3200	3100	电话询问
4	湘西自治州养老中心	公办	湘西州吉首市	3500-5000	4250	回访客户

根据上述收入预测依据，项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 20,654.98 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

（单位：万元）

编号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	**预期收入**	**20,654.98**	**240.00**	**1,440.00**	**1,440.00**	**1,483.20**	**1,483.20**	**1,483.20**	**1,527.70**	**1,527.70**	**1,527.70**	**1,573.53**	**1,573.53**	**1,573.53**	**1,620.73**	**1,620.73**	**540.24**
1	**养老服务收入**	**20,654.98**	**240.00**	**1,440.00**	**1,440.00**	**1,483.20**	**1,483.20**	**1,483.20**	**1,527.70**	**1,527.70**	**1,527.70**	**1,573.53**	**1,573.53**	**1,573.53**	**1,620.73**	**1,620.73**	**540.24**
	单价（元/个/月）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,090.00	3,090.00	3,090.00	3,182.70	3,182.70	3,182.70	3,278.18	3,278.18	3,278.18	3,376.53	3,376.53	3,376.53
	床位数量（个）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	床位入住率		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	入住时间（月）		2.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	4.00

（二）项目成本测算依据

本项目的主要成本包括人员工资薪金、外购燃料动力费、维护修理费、管理费用、税费及附加等。

1、人员工资薪金

项目劳动定额共计40人。参照湖南省统计局公布数据，2025年湖南省城镇私营单位就业人员居民服务和其他服务业年度平均工资为51,902.00元/年，本项目年均工资暂按6万元/年计算；项目运营期内，人员工资及福利费每三年上涨5%。

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、外购燃料动力费

本项目燃料及动力费用主要为室外照明设施、热水、空调、管理人员生活用电，项目每年外购燃料动力费按照营业收入的 10%计取。

3、维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按当年折旧费用的 20%计取暂估。

4、管理费用

本项目运营期管理费用主要为人员办公物资购置、职工培训、差旅费及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度工资薪金的 20%暂估。

5、税金及附加

包括增值税及附加、房产税、所得税。

①增值税及附加

该项目为养老项目，根据财政部、税务总局《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20 号），本项目所建医养中心是依照《中华人民共和国老年人权益保障法》依法办理登记，并向民政部门备案的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构，适用增值税、所得税免征条例。

②所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

（三）项目成本预测

债券存续期内运营成本及附加为 7,028.85 万元，预测情况如下表所示。

项目运营成本及税费测算表

（单位：万元）

编号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	**预期成本**	**7,028.85**	**80.18**	**481.08**	**481.08**	**499.80**	**499.80**	**499.80**	**519.37**	**519.37**	**519.37**	**539.83**	**539.83**	**539.83**	**561.22**	**561.22**	**187.07**
1	**人工工资薪金**	**3,583.97**	**40.00**	**240.00**	**240.00**	**252.00**	**252.00**	**252.00**	**264.60**	**264.60**	**264.60**	**277.83**	**277.83**	**277.83**	**291.72**	**291.72**	**97.24**
	人员定员		**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**	**40.00**
	年均工资		**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**	**6.00**
	增幅（5%/3 年）		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22
2	**外购燃料动力费**	**2,065.50**	**24.00**	**144.00**	**144.00**	**148.32**	**148.32**	**148.32**	**152.77**	**152.77**	**152.77**	**157.35**	**157.35**	**157.35**	**162.07**	**162.07**	**54.02**
3	**维护维修费**	**662.58**	**8.18**	**49.08**	**49.08**	**49.08**	**49.08**	**49.08**	**49.08**	**49.08**	**49.08**	**49.08**	**49.08**	**49.08**	**49.08**	**49.08**	**16.36**
4	**管理费用**	**716.79**	**8.00**	**48.00**	**48.00**	**50.40**	**50.40**	**50.40**	**52.92**	**52.92**	**52.92**	**55.57**	**55.57**	**55.57**	**58.34**	**58.34**	**19.45**

五、项目融资平衡

（一）项目净收益

花垣县医养服务中心建设项目预期总收入20,654.98万元，预期总成本7,028.85万元。项目净收益13,626.13万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目拟申请政府专项债券7,000.00万元，本次拟申请发行3,000.00万元，剩余额度明年发行。建设期债券利息由自有资金统筹安排，运营期债券利息由项目自身收益归还，每半年付息一次，到期一次还本。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，本次15年期债券的预测利率为2.35%，每年需偿付利息164.50万元，债券存续期内本息共计9,467.50万元

花垣县医养服务中心建设项目还本付息情况如下:

还本付息情况表

（单位：万元）

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026年10月		3,000.00		3,000.00		
2027年4月	3,000.00	4,000.00		7,000.00	35.25	35.25
2027年10月	7,000.00			7,000.00	82.25	82.25
2028年	7,000.00			7,000.00	164.50	164.50
2029年	7,000.00			7,000.00	164.50	164.50
2030年	7,000.00			7,000.00	164.50	164.50
2031年	7,000.00			7,000.00	164.50	164.50
2032年	7,000.00			7,000.00	164.50	164.50
2033年	7,000.00			7,000.00	164.50	164.50
2034年	7,000.00			7,000.00	164.50	164.50
2035年	7,000.00			7,000.00	164.50	164.50

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2036 年	7,000.00			7,000.00	164.50	164.50
2037 年	7,000.00			7,000.00	164.50	164.50
2038 年	7,000.00			7,000.00	164.50	164.50
2039 年	7,000.00			7,000.00	164.50	164.50
2040 年	7,000.00			7,000.00	164.50	164.50
2041 年 4 月	7,000.00			7,000.00	82.25	82.25
2041 年 10 月	7,000.00		3,000.00	4,000.00	82.25	3,082.25
2042 年 4 月	4,000.00		4,000.00		47.00	4,047.00
合计		**7,000.00**	**7,000.00**		**2,467.50**	**9,467.50**

（三）项目融资平衡情况

花垣县医养服务中心建设项目偿债资金来源为养老服务床位收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 13,626.13 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	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
花垣县医养服务中心建设项目	13,626.13	7,000.00	9,467.50	1.44

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.44	1.66
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.44	1.37

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为1.22，能通过压力测试；当整个项目的成本上升10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为1.37，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	**现金流入**	**30,880.46**	**3,046.65**	**5,112.75**	**2,306.09**	**1,440.00**	**1,440.00**	**1,483.20**	**1,483.20**	**1,483.20**	**1,527.70**
1	资本金流入	**3,225.48**	46.65	1,112.75	2,066.09						
2	融资资金流入	**7,000.00**	3,000.00	4,000.00							
3	运营期现金流入	**20,654.98**			240.00	1,440.00	1,440.00	1,483.20	1,483.20	1,483.20	1,527.70
二	**现金流出**	**26,439.83**	**3,046.65**	**5,112.75**	**2,146.27**	**645.58**	**645.58**	**664.30**	**664.30**	**664.30**	**683.87**
1	建设期资金流出	**9,943.48**	3,046.65	4,995.25	1,901.59						
2	运营期资金流出	**7,028.85**			80.18	481.08	481.08	499.80	499.80	499.80	519.37
3	融资还本付息	**9,467.50**		117.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50
三	**现金净流量**	**4,440.63**			**159.82**	**794.42**	**794.42**	**818.90**	**818.90**	**818.90**	**843.83**
四	**期末累计现金结存**				**159.82**	**954.24**	**1,748.66**	**2,567.56**	**3,386.46**	**4,205.36**	**5,049.19**

续上表

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	**现金流入**	**1,527.70**	**1,527.70**	**1,573.53**	**1,573.53**	**1,573.53**	**1,620.73**	**1,620.73**	**540.24**
1	资本金流入								
2	融资资金流入								
3	运营期现金流入	1,527.70	1,527.70	1,573.53	1,573.53	1,573.53	1,620.73	1,620.73	540.24
二	**现金流出**	**683.87**	**683.87**	**704.33**	**704.33**	**704.33**	**725.72**	**3,725.72**	**4,234.07**
1	建设期资金流出								
2	运营期资金流出	519.37	519.37	539.83	539.83	539.83	561.22	561.22	187.07
3	融资还本付息	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	3,164.50	4,047.00
三	**现金净流量**	**843.83**	**843.83**	**869.20**	**869.20**	**869.20**	**895.01**	**-2,104.99**	**-3,693.83**
四	**期末累计现金结存**	**5,893.01**	**6,736.84**	**7,606.04**	**8,475.24**	**9,344.43**	**10,239.45**	**8,134.46**	**4,440.63**

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

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

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于养老床位收入。

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

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

七、还款保障措施

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应

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

八、主要部门责任

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

本项目运营单位是花垣县民族中医院，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花垣县民族中医院，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《2026 年湖南省政府专项债券花垣县医养服务中心建设项目融资平衡方案》之盖章页）

花垣县财政局

花垣县卫生健康局

2026年 1月16日

2026年湖南省政府专项债券
吉首市非遗文化传承示范基地建设项目
项目融资平衡方案

吉首市非遗文化传承示范基地建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券5,00.00万元，具体信息如下：

项目名称：	吉首市非遗文化传承示范基地建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
总投资：	4,556.86万元
本次发行金额：	500万元
专项债券总需求：	3,000.00万元（含本次发行金额）
其中：用作资本金金额	0万元
本次发行期限：	20年
主管部门：	吉首市文化旅游广电局
项目申请单位：	吉首城市更新建设投资有限责任公司
资产持有单位：	吉首城市更新建设投资有限责任公司

一、项目概况

（一）区域介绍

吉首市为湖南省县级市，湘西土家族苗族自治州州府。吉首市东南部与泸溪县、西北部与花垣县、西南部与凤凰县、北部与保靖县和古丈县毗邻，总面积 1,078.33 平方千米。吉首地处武陵山区腹地，背靠武陵山，吉首的气候为典型的亚热带季风性湿润气候。吉首市下辖 6 个街道、5 个镇、1 个乡；截至 2025 年末，吉首市总人口 33.02 万人，常住人口 41.53 万人。

2025 年吉首市地区生产总值 249.92 亿元。吉首市以基础设施建设为基础，以发展湘西民族特色旅游和生态休闲目的地为目标导向，以生态环境保护为根本，大力发展结合旅游等第三产业联动的新型生态产业、现代化食品精加工、民族特色产品加工等低污染低耗能的现代化绿色产业，逐步缩减并消除重污染企业。扩大中心城市规模，加强吉首市作为大湘西旅游中心城市的职能，积极主动拓展吉首市在湘、鄂、渝、黔边区交通运输和旅游发展潜力，全面提高和增强城市核心竞争力，将吉首市建成大湘西地区生态环境优良、区域特色突出、经济社会协调发展的新型旅游中心城市。

2023—2025 年吉首市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（GDP）	224.59	242.33	249.92
居民人均可支配收入（万元）	3.42	3.56	3.73
一般公共预算收入	14.37	15.56	16.46
政府性基金收入	7.87	7.74	8.7
其中：国有土地出让收入	7.33	7.42	8.38
政府性基金支出	18.6	10.87	18.89
其中：国有土地出让支出	6.52	2.84	4.09

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（二）项目基本信息

项目名称、概况、建设内容、批复文件等基本情况如下表所示。

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
吉首市非遗文化传承示范基地建设项目	**项目概算总投资：**4,556.86 万元。 **建设地点：**本项目位于小溪桥路以北，乾城大道以西，包茂高速以南。 **建设工期：**2026 年 10 月-2027 年 9 月。	总建筑面积 9170 平方米，建设非遗文化传承展示区 2800 平方米，公厕 300 平方米（4 处）；改造非遗技能传承体验区 2700 平方米，传统手工技艺生产传习用房 1800 平方米，辅助用房 1570 平方米；改造车位 150 个，配套 120KW 充电桩 45 个；拆除危旧建筑 2950 平方米，配套室外地面硬化、照明、供排水等附属设施建设。	1、《关于吉首市非遗文化传承示范基地建设项目可行性研究报告的批复》（吉发改发〔2026〕4 号）； 2、《关于吉首市非遗文化传承示范基地建设项目概算总投资的批复》（吉发改发〔2026〕37 号）； 3、《关于吉首市非遗文化传承示范基地建设项目初步设计的批复》（吉住建批〔2026〕7 号）。

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

吉首市非遗文化传承示范基地建设项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

二、社会经济效益分析

（一）经济效益分析

项目建设可直接带动水泥、钢材、防水材料、电梯等上下游产业的投资需求。同时，改造过程中对绿色建材、节能设备的优先采用，还能推动相关新兴产业加速迭代，助力产业结构优化升级。有助于提升吉首市的文化旅游产业发展水平，带来间接经济效益。吉首市目前拥有非遗项目67项、传承人103人，开发了100余项旅游文创伴手礼产品，在非遗传承中走出了一条品牌引领、市场主导、融合发展之路。非遗文化基地的建成将成为吉首新的文化旅游亮点，吸引更多游客前来体验。同时，通过举办非遗节庆、展演活动，项目将提升吉首的文化知名度和美誉度，增强城市吸引力，从而带来更多的投资和商业机会，对城市整体经济发展产生长期拉动作用。

（二）社会效益分析

作为文化传承示范基地，项目将成为吉首市公共文化服务体系的重要组成部分。基地将配备传习所、展览厅、体验区等设施，为市民和游客提供非遗展示、体验和学习的公共空间。这将丰富吉首市的文化活动供给，提升公共文化服务水平。一方面，基地可作为市民文化活动中心，举办非遗讲座、传习、展览等，提高市民的文化素养；另一方面，也可面向游客提供沉浸式的文化体验，如互动展演、手工制作等，满足人民日益增长的精神文化需求。通过这一平台，吉首市

的公共文化服务将更加贴近群众、贴近生活，增强人民群众的文化获得感和幸福感。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目属于具有一定收益属性的公益性项目，且不属于专项债券投向领域“负面清单”的内容，本项目申请专项债券具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项审批、初步设计及概算审批。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本项目申请发行政府专项债券资金3,000.00万元，本次申请发行专项债券500万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》（湘政办发〔2025〕7号）、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则（试行）》（湘发改投资〔2025〕174号）等有关文件精神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》（GB50068-2018）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：

<table>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">总建筑面积 9170 平方米，建设非遗文化传承展示区 2800 平方米，公厕 300 平方米（4 处）；改造非遗技能传承体验区 2700 平方米，传统手工技艺生产传习用房 1800 平方米，辅助用房 1570 平方米；改造车位 150 个，配套 120KW 充电桩 45 个；拆除危旧建筑 2950 平方米，配套室外地面硬化、照明、供排水等附属设施建设。</td></tr>
<tr><td rowspan="10">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="9">产出指标</td><td rowspan="6">数量指标</td><td>总建筑面积</td><td>9170 平方米</td><td>9170 平方米</td></tr>
<tr><td>建设非遗文化传承展示区</td><td>2800 平方米</td><td>2800 平方米</td></tr>
<tr><td>公厕</td><td>300 平方米</td><td>300 平方米</td></tr>
<tr><td>改造非遗技能传承体验区</td><td>2700 平方米</td><td>2700 平方米</td></tr>
<tr><td>传统手工技艺生产传习用房</td><td>1800 平方米</td><td>1800 平方米</td></tr>
<tr><td>辅助用房</td><td>1570 平方米</td><td>1570 平方米</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>合格率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>完工时间</td><td>2027 年 9 月</td><td>不晚于 2027 年 9 月</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目总投资</td><td>4,556.86 万元</td><td>不超过 4,556.86 万元</td></tr>
</table>

	效益指标	经济效益指标	带动相关行业经济	在项目建设过程中需要大量的工人。因此，本项目的建设将增加一定的就业岗位，对缓解社会就业压力有积极意义。同时，项目建设需要大量的钢材、水泥、砂石等建筑材料。因此，项目的建设在一定程度上可带动相关行业的发展	
			推动区域经济增长	加快城市基础设施建设，刺激当地经济增长	
		社会效益指标	提升居民生活环境	进一步提升内部居民生活获得感、幸福感、安全感	
		生态效益指标	改善生态环境	改善区域生态环境	
		可持续影响指标	改善民生，构建和谐社会	项目的建成将提升居民获得感、幸福感	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥95%	≥95%
偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于非遗文化传承示范基地出租收入、充电桩服务收入、停车位收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

项目概算总投资约为4,556.86万元。其中工程费用3,897.42万元，工程建设其他费366.12万元，预备费255.82万元，建设期利息37.50万元。该项目投资概算表如下所示:

总 概 算 表(A1)

工程名称：吉首市非遗文化传承示范基地建设项目　　单位：万元

序号	工程项目或费用名称	单位	数 量	概算金额 （万元）			其他费用（万元）	合计（万元）	指 标	占总投资	备 注
				建筑工程费	安装工程费	设备购置费				比例（%）	
一	**工程建设费**	m2	9170.00	2967.85	879.57	50.00		3897.42	4250.19	85.53%	
1	基础类改造	项	1.00	1134.01				1134.01	11340100	24.89%	
2	原有建筑改造	m2	6070.00	699.40				699.40	1152.22	15.35%	
3	新建工程建筑工程	m2	3100.00	483.58				483.58	1559.94	10.61%	
4	新建工程装饰工程	m2	3100.00	236.26				236.26	762.11	5.18%	
5	主体装修风格改造	m2	9170.00	224.80				224.80	245.14	4.93%	
6	消防工程	m2	9170.00		66.96			66.96	73.02	1.47%	
7	智能化工程	m2	9170.00		130.68			130.68	142.51	2.87%	
8	给排水工程	m2	9170.00	189.81	9.91			199.72	217.80	4.38%	
9	电气工程	m2	9170.00		672.02			672.02	732.85	14.75%	
10	电梯工程	m2	9170.00			50.00		50.00	54.53	1.10%	
二	**工程建设其他费**						366.12	366.12		8.03%	
1	建设单位管理费	万元	3897.42				63.46	63.46		1.39%	财建[2016]504号

总 概 算 表(A1)

工程名称：吉首市非遗文化传承示范基地建设项目　　单位：万元

序号	工程项目或费用名称	单位	数 量	概算金额 （万元）			其他费用（万元）	合计（万元）	指 标	占总投资	备 注
				建筑工程费	安装工程费	设备购置费				比例（%）	
2	工程设计费	万元	3897.42				52.04	52.04		1.14%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
3	工程勘察费	万元	3897.42				33.46	33.46		0.73%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
4	施工监理服务费	万元	3897.42				39.18	39.18		0.86%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
5	招标代理服务费	万元	3897.42				10.69	10.69		0.23%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
6	工程造价咨询服务费	万元	3897.42				36.43	36.43		0.80%	湘建价协〔2016〕25 号 湘价服[2013]131号
7	建设工程交易服务费	万元	3897.42				1.12	1.12		0.02%	湘发改价费规[2024]292号
8	可行性研究报告编制费	万元	3897.42				3.64	3.64		0.08%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
9	竣工图编制费	万元	3897.42				0.00	0.00		0.00%	不计
10	环境影响报告书编制费	万元	3897.42				0.00	0.00		0.00%	不计
11	工程保险费	万元	3897.42				11.69	11.69		0.26%	工程费*0.3%
12	强电入地	万元	3897.42				0.00	0.00		0.00%	计入工程费
13	场地准备及临时设施费	万元	3897.42				19.49	19.49		0.43%	工程费*0.5%

总 概 算 表(A1)

工程名称：吉首市非遗文化传承示范基地建设项目　　单位：万元

序号	工程项目或费用名称	单位	数 量	概算金额 （万元）			其他费用（万元）	合计（万元）	指 标	占总投资	备 注
				建筑工程费	安装工程费	设备购置费				比例（%）	
14	工程质量检测费	万元	3897.42				19.49	19.49		0.43%	湘建价〔2020〕56号
15	职业病防止专项经费	万元	3897.42				0.00	0.00		0.00%	不计
16	水土保持方案编制	万元	3897.42				6.90	6.90		0.15%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
17	场地污染调查	万元	3897.42				12.00	12.00		0.26%	市场价
18	人防异地建设费	m2	3100.00				13.89	13.89		0.30%	湘发改价费规〔2022〕843号
19	城市基础设施配套费	m2	3100.00				42.64	42.64		0.94%	湘财综函〔2018〕1号
三	**预备费**						**255.82**	**255.82**		**5.61%**	
1	基本预备费	万元	4263.54				127.91	127.91		2.81%	(一+二)*3%
2	价差预备费	万元	4263.54				127.91	127.91		2.81%	(一+二)*3%
四	**建设期贷款利息**	**万元**	**3000.00**				**37.50**	**37.50**		**0.82%**	**申请专项债3000万元，建设期1年，利率2.5%**
五	**建设项目概算总投资**	**m2**	**9170.00**	**2967.85**	**879.57**	**50.00**	**659.44**	**4556.86**	**4969.31**	**100.00%**	**（一+二+三+四）**

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

吉首市非遗文化传承示范基地建设项目总投资 4,556.86 万元，2026 年投入金额 1,374.56 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
吉首市非遗文化传承示范基地建设项目	4,556.86		1,374.56	3,182.30

2026 年度，吉首市非遗文化传承示范基地建设项目分月投资计划具体如下表所示：

2026 年度月度投资计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
吉首市非遗文化传承示范基地建设项目	投资金额							
	其中：专项债金额							
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额				500.00	500.00	374.56	1,374.56
	其中：专项债金额				300.00	100.00	100.00	500.00

（二）资金筹措方案

吉首市非遗文化传承示范基地建设项目资金来源主要为财政资金及政府专项债券资金。项目概算总投资 4,556.86 万元，其中：财政资金 1,556.86 万元，占投资总额的 34.17%；拟申请发行政府专项债券资金 3,000.00 万元，占投资总额的 65.83%。本次申请发行专项债券 500 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
吉首市非遗文化传承示范基地建设项目	4,556.86	1,556.86	0.00	500		2,500.00			20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入测算

本项目收入来源主要为非遗文化传承示范基地出租收入、充电桩服务收入、停车位出租收入。

根据湘西土家族苗族自治州统计局，**2019-2024 年湘西土家族苗族自治州统计局 GDP 年均增长率为 4.97%**。基于谨慎性原则，本项目收入按每 3 年增长 3%进行调价。

GDP 增长率：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	8.00%	3.10%	8.40%	4.00%	4.50%	1.80%	4.97%

1.非遗文化传承示范基地出租收入

本项目计划建设改造完成后将非遗文化传承展示区、非遗技能传承体验区、传统手工技艺生产传习用房、辅助用房对外出租共 8870.00 平方米，项目物业租金价格水平参照吉首市周边地区同类出租价格（如下表所示），周边物业的租金为 42.90-50.10 元/平方米/月，结合本项目的定位、特色及区位因素，保守估计按 25.00 元/平方米/月计取租金，租金价

格按每三年在上一阶段基础上增长 3%考虑。基于谨慎性原则，项目预计运营期首年使用率为 70%，之后每年增加 5%，直至使用率达到 85%。

周边同类型项目租赁情况价格信息表

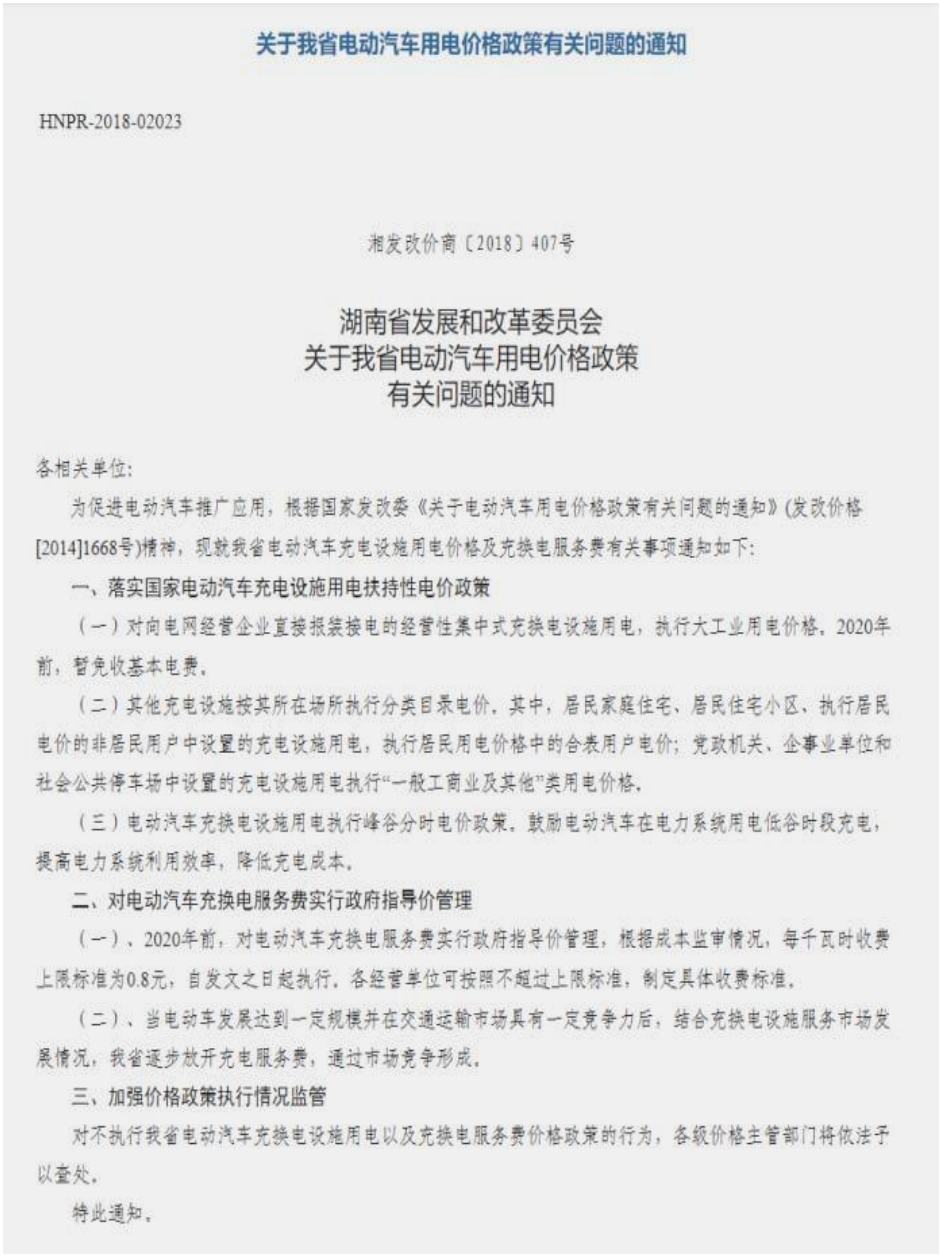
序号	项目名称及地点	价格（元/㎡/月）	类型	数据来源
1	吉首乾州古城	42.90	商铺	挂网价格
 乾州古城临街黄金门面 吉首 - 吉首城区 - 乾州古城 | 经营中 商业街店铺 第1层 晴天 个人房东 商业街店铺 新房 临街 上水 外摆区 70㎡ 建筑面积 3000元/月 1.43元/㎡/天			
2	吉首恒大	48.3	商铺	挂网价格
 恒大临街门面，近状元首府溶江小学溶江中学 吉首-吉首城区 | 湘西州恒大御龙天峰 | 空置中 临街门面 1层 免租1个月 临街门面 临街 31 ㎡ 建筑面积 1500元/月 1.61元/㎡/天 广告			
3	吉首文艺路	50.10	商铺	挂网价格
 乾州欢乐城盛世豪庭沿河街道200平旺铺转让 吉首-吉首城区 | BESTBar(盛世豪庭店) | 经营中 商业街店铺 1层 商业街店铺 上水 下水 380V 外摆区 200 ㎡ 建筑面积 1万/月 1.67元/㎡/天			
本项目		25	商铺	

2.充电桩服务收入

1）服务费说明

根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020 年》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为 0.80 元，

本项目按 0.80 元/kw•h 计算。



关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知

HNPR-2018-02023

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。

2）充电量说明

目前市面上普通新能源汽车电池容量约为 60~100kw•h，出于谨慎原则，本项目电动汽车每次充电量按 60kw•h。

车型	补贴后售价(元)	NEDC续航里程(km)	电池容量(kWh)	电池类型	电池厂家
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 615KM 签名版	50.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 签名版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 605KM 运动版	40.80万	605	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版	30.99万	600（CLTC标准）	98.8	三元锂	比亚迪
2021款 极狐 阿尔法T 653S	26.19万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 653S+	27.69万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H	31.99万	600	93.6	三元锂	SK
2021款 AION LX 80 智尊版	27.66万	650	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D 智臻版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D Max版	34.96万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 合创汽车007 PLUS版	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代
2021款 零跑C11 尊享版	17.98万	600	90	三元锂	中航锂电
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版	20.09万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版	17.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智享版	18.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2021款 威马W6 620km ACE极智版	23.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 威马W6 620km X特别版	25.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版	17.98万	610	82.57	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 探火版	15.98万	610	81.57	三元锂	宁德时代
2020款 AION V 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 畅享健康版	20.38万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 悦享智驾版	21.18万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 驾享智尊版	21.50万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电

3）充电次数说明

根据2024年《中国主要城市充电基础设施监测报告》，36座城市公用桩的平均周转率为3，本项目充电桩每天服务次数按照3次计算。

城市名称	平均桩数利用率				平均时间利用率				平均周转率			
	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量
莆田市	1	86.4%	60.9%	25.5%	1	19.7%	16.5%	3.2%	2	5.4	4.9	0.6
太原市	2	69.7%	71.3%	-1.6%	4	15.1%	14.8%	0.3%	8	4.0	3.5	0.5
无锡市	3	68.6%	67.4%	1.2%	8	13.6%	14.2%	-0.6%	6	4.0	4.1	-0.1
青岛市	4	68.4%	54.6%	13.8%	7	13.7%	10.7%	3.0%	12	3.3	2.7	0.6
厦门市	5	68.3%	64.8%	3.5%	2	17.2%	17.4%	-0.1%	1	6.2	5.9	0.2
贵阳市	6	65.7%	38.0%	27.7%	10	13.0%	8.3%	4.7%	10	3.7	2.2	1.4
烟台市	7	65.4%	53.6%	11.8%	9	13.2%	9.7%	3.5%	16	3.0	2.2	0.8
泉州市	8	64.3%	72.3%	-8.0%	5	14.8%	15.7%	-0.9%	5	4.1	4.6	-0.5
济南市	9	64.3%	62.1%	2.2%	22	10.4%	12.4%	-2.0%	24	2.7	3.6	-0.9
温州市	10	64.0%	63.0%	0.9%	20	10.6%	14.8%	-4.2%	21	2.8	4.7	-1.9
重庆市	11	63.1%	58.3%	4.9%	13	12.3%	11.9%	0.4%	9	3.7	3.6	0.1
福州市	12	63.0%	55.4%	7.6%	6	13.9%	15.3%	-1.4%	4	4.5	5.1	-0.6
广州市	13	60.4%	59.6%	0.8%	3	16.0%	16.2%	-0.2%	3	4.6	5.0	-0.4
郑州市	14	60.4%	42.8%	17.6%	24	9.7%	6.1%	3.6%	19	3.0	1.6	1.4
兰州市	15	59.1%	65.5%	-6.4%	11	12.8%	13.4%	-0.7%	20	2.9	3.2	-0.3
常州市	16	58.1%	55.2%	3.0%	18	11.0%	11.0%	0.0%	22	2.8	3.0	-0.2
成都市	17	57.2%	50.6%	6.5%	12	12.7%	13.5%	-0.8%	7	4.0	4.5	-0.5
苏州市	18	56.5%	51.4%	5.1%	16	11.7%	12.3%	-0.6%	13	3.3	3.4	-0.2
杭州市	19	55.8%	57.9%	-2.2%	19	10.7%	13.7%	-3.1%	17	3.0	3.9	-1.0
西安市	20	55.1%	53.2%	2.0%	15	11.9%	10.9%	0.9%	11	3.7	3.3	0.4
大连市	21	55.1%	54.3%	0.9%	14	12.2%	12.4%	-0.2%	23	2.7	2.9	-0.2
东莞市	22	52.0%	55.8%	-3.8%	17	11.2%	15.0%	-3.7%	15	3.2	4.4	-1.2
天津市	23	51.5%	47.1%	4.4%	26	9.0%	9.2%	-0.2%	30	1.9	2.3	-0.3
长沙市	24	51.2%	60.3%	-9.1%	21	10.6%	12.9%	-2.3%	14	3.3	4.1	-0.8
南昌市	25	49.3%	41.4%	8.0%	23	9.9%	7.1%	2.8%	18	3.0	2.2	0.7
南京市	26	47.7%	41.2%	6.5%	28	8.0%	7.7%	0.3%	27	2.1	2.2	-0.1
石家庄市	27	46.7%	47.1%	-0.4%	25	9.2%	9.4%	-0.2%	25	2.4	2.5	-0.1
北京市	28	46.6%	35.7%	10.8%	27	8.9%	6.8%	2.1%	26	2.3	1.6	0.7
宁波市	29	43.9%	44.8%	-0.9%	31	7.2%	9.3%	-2.1%	28	2.0	2.7	-0.8
昆明市	30	43.5%	49.5%	-6.0%	33	6.8%	8.7%	-1.9%	29	2.0	2.3	-0.3
南宁市	31	42.2%	54.5%	-12.3%	29	7.9%	13.8%	-5.9%	31	1.8	3.3	-1.5
海口市	32	37.8%	35.8%	2.0%	30	7.8%	7.6%	0.2%	32	1.7	1.8	-0.1
上海市	33	37.3%	36.1%	1.2%	32	6.9%	7.3%	-0.4%	34	1.6	1.7	-0.2
合肥市	34	35.5%	41.3%	-5.8%	35	5.3%	8.4%	-3.0%	35	1.5	2.3	-0.8
武汉市	35	32.5%	42.3%	-9.8%	34	5.6%	7.9%	-2.3%	33	1.6	2.6	-0.9
深圳市	36	24.0%	19.3%	4.7%	36	4.6%	4.1%	0.5%	36	0.6	0.8	-0.2

4）充电桩数量

本项目新增充电桩 45 个。

5）使用率的说明

根据《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，平均桩数利用率为 54.7%，本项目桩数利用率首年按 30%考虑，第二年按 40%，第三年按 50%，第四年及以后使用率按 60%。

4、整体效能仍然偏低，疫情后并非全面提升

36座城市公用桩的平均时间利用率、平均桩数利用率和平均周转率分别为11.0%、54.7%和3.0，平均充电时长为55.0分钟。其中，**平均时间利用率不足10%的城市有14座，平均桩数利用率不足50%的城市有12座，平均周转率不足3的城市有17座。**

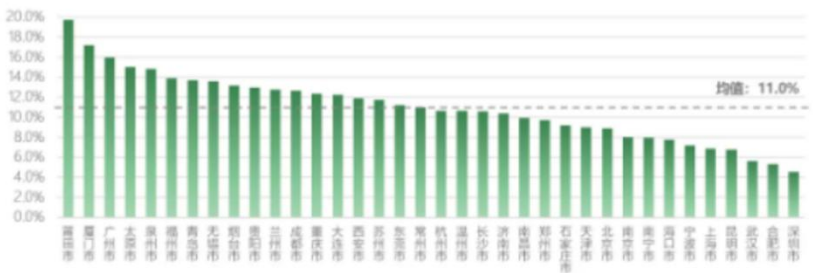
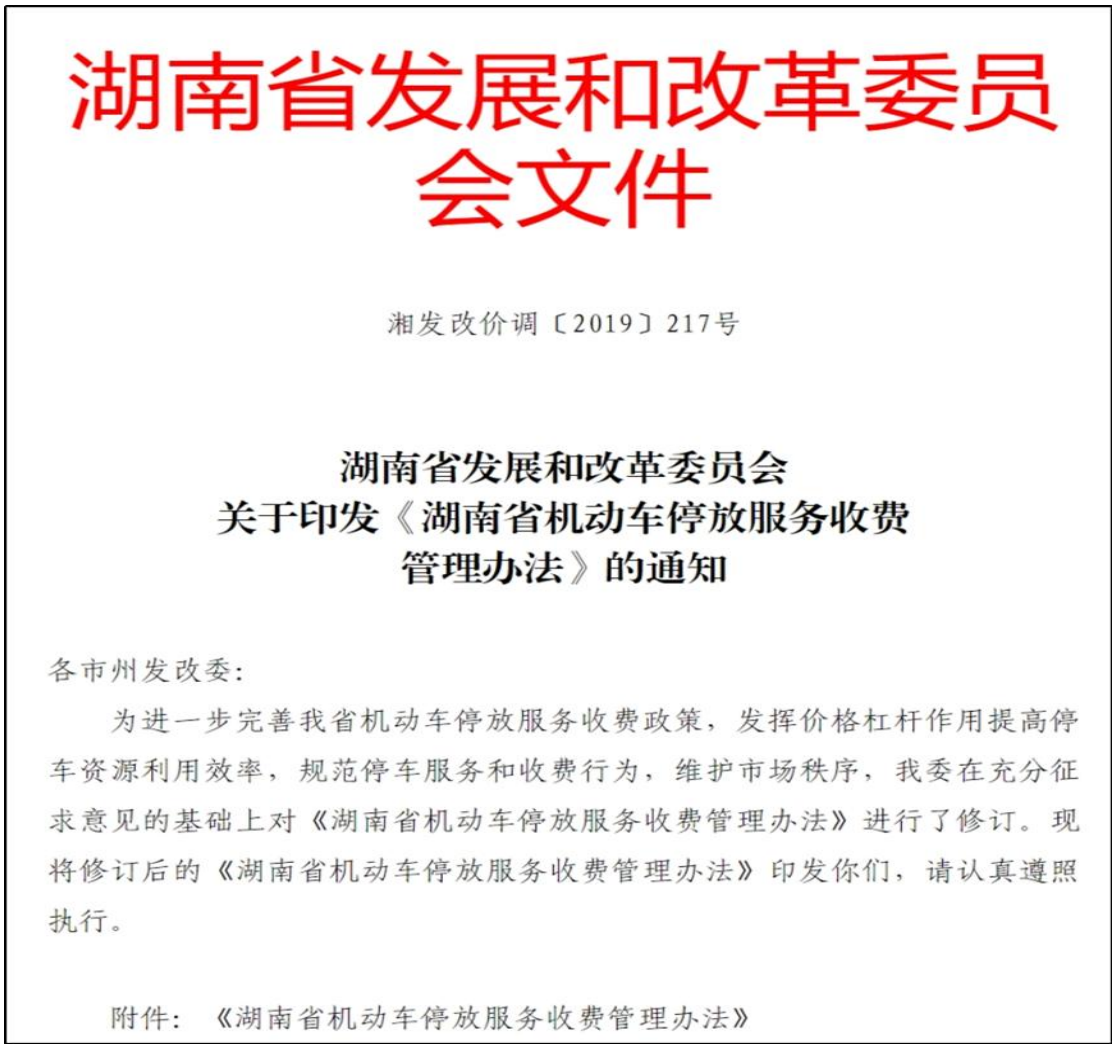


图6 36座城市中心城区公用桩平均时间利用率

3.停车位出租收入

本项目建成后共设停车位 150 个，预计运营期第一年车位使用率为 70%，之后每年增加 10%，直至使用率达到 90%后不再变化。据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规〔2020〕801 号、湘发改价调〔2019〕217 号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，城市繁华区域公共停车场（位）最高收费标准白天 5 元/时，夜间 2 元/时，不足 1 小时按 1 小时计算。基于谨慎考虑，本项目单个车位出租价格按照 10 元/天进行计算，考虑价格每三年增长 3%。



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。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

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

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）



具体预测情况如下表所示。

项目预算收入测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	预期收入	8,361.16	73.89	335.25	374.94	422.82	422.82	422.82	431.23	431.23	431.23	439.95	439.95
1	非遗文化传承示范基地出租收入	4,732.24	46.57	199.58	212.88	232.97	232.97	232.97	239.94	239.94	239.94	247.17	247.17
	单价（元/㎡/月）		25.00	25.00	25.00	25.75	25.75	25.75	26.52	26.52	26.52	27.32	27.32
	非遗文化传承示范基地（㎡）		8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00
	使用率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	充电桩服务收入	2,654.94	17.74	94.61	118.26	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91
	单价（元 KW/h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	出租数量		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	使用次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率		30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	单次充电量（KWh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	停车位收入	973.98	9.58	41.06	43.80	47.93	47.93	47.93	49.38	49.38	49.38	50.87	50.87
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.30	10.30	10.30	10.61	10.61	10.61	10.93	10.93
	停车位数量		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	使用率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

续上表:

编号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	预期收入	8,361.16	439.95	448.90	448.90	448.90	458.09	458.09	458.09	467.58	467.58	38.97
1	非遗文化传承示范基地出租收入	4,732.24	247.17	254.59	254.59	254.59	262.19	262.19	262.19	270.06	270.06	22.51
	单价（元/㎡/月）		27.32	28.14	28.14	28.14	28.98	28.98	28.98	29.85	29.85	29.85
	非遗文化传承示范基地（㎡）		8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00	8,870.00
	使用率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	充电桩服务收入	2,654.94	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	11.83
	单价（元 KW/h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	出租数量		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	使用次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	单次充电量（KWh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	停车位收入	973.98	50.87	52.40	52.40	52.40	53.98	53.98	53.98	55.61	55.61	4.63
	单价（元/个/天）		10.93	11.26	11.26	11.26	11.60	11.60	11.60	11.95	11.95	11.95
	停车位数量		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	使用率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

（二）项目预期成本测算

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

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

（1）工资及福利费

本项目定员 8 人，参照 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，租赁和商务服务业平均工资为 56810.00 元，谨慎考虑，本项目按 6.00 万元/年计算，项目运营期内，工资薪金每 5 年上涨 5%。

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）维护维修费

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

（3）其他管理费用

本项目其他管理费用主要为差旅费及人员办公物资购置等，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按营业收入的2%暂估。

（4）税金及附加

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

销项税额：充电桩出租服务收入按13%、非遗文化传承示范基地出租收入、停车位出租服务收入按9%计征增值税。

进项税额：本项目工程费用按增值税率9%、设备购置费按增值税率13%、工程建设其他费用按增值税率6%计算，经营成本按13%计算。

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

按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

增值税附加：按 7%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。

项目运营成本及税费测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	预期成本	2,207.58	18.78	77.38	79.64	82.80	82.80	85.20	86.14	86.14	86.14	121.48	134.83
1	工资及福利费	1,003.06	12.00	48.00	48.00	48.00	48.00	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	52.92
2	维护维修费	13.53	0.17	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
3	其他管理费用	167.22	1.48	6.71	7.50	8.46	8.46	8.46	8.62	8.62	8.62	8.80	8.80
4	税金及附加	1,023.77	5.13	21.97	23.44	25.65	25.65	25.65	26.42	26.42	26.42	61.58	72.41

续上表

编号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	预期成本	2,207.58	134.83	136.64	136.64	136.64	141.15	141.15	141.15	143.07	143.07	11.92
1	工资及福利费	1,003.06	52.92	52.92	52.92	52.92	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	4.63
2	维护维修费	13.53	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.06
3	其他管理费用	167.22	8.80	8.98	8.98	8.98	9.16	9.16	9.16	9.35	9.35	0.78
4	税金及附加	1,023.77	72.41	74.04	74.04	74.04	75.72	75.72	75.72	77.45	77.45	6.46

五、项目融资平衡

（一）项目净收益

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。债券存续期内，项目预期总收入估算为 8,361.16 万元，预期总成本 2,207.58 万元。项目净收益 6,153.57 万元。

（二）项目融资还本付息情况

吉首市非遗文化传承示范基地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 500 万元，未来拟发行专项债券 2,500.00 万元，发行期限为 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，即本次测算计息利率暂按 2.54%进行测算。债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本。

本项目还本付息情况如下：

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026 年 10 月	0.00	500.00	0.00	500.00	0.00	0.00
2027 年 1 月	500.00	2,500.00	0.00	3,000.00	0.00	0.00
2027 年 4 月	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	6.35	6.35
2027 年 7 月	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	31.75	31.75
2027 年 10 月	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	6.35	6.35
2028 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2029 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2030 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2031 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2032 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2033 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2034 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2035 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2036 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2037 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2038 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2039 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2040 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2041 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2042 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2043 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2044 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2045 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	76.20	76.20
2046 年 1 月	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	31.75	31.75
2046 年 4 月	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	6.35	6.35
2046 年 7 月	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	31.75	31.75
2046 年 10 月	3,000.00	0.00	500.00	2,500.00	6.35	506.35
2047 年 1 月	2,500.00	0.00	2,500.00	0.00	31.75	2,531.75
合计		3,000.00	3,000.00		1,524.00	4,524.00

（三）项目融资平衡情况

本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为 6,153.57 万元，融资还款本息合计 4,524.00 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利益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
吉首市非遗文化传承示范基地建设项目	6,153.57	3,000.00	4,524.00	1.36

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.36	1.55
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.36	1.31

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.18，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍率为 1.31，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	12,918.02	1,374.56	3,256.19	335.25	374.94	422.82	422.82	422.82	431.23	431.23	431.23	439.95
1	资本金流入	1,556.86	874.56	682.30									
2	融资资金流入	3,000.00	500.00	2,500.00									
3	运营期现金流入	8,361.16		73.89	335.25	374.94	422.82	422.82	422.82	431.23	431.23	431.23	439.95
二	现金流出	11,243.99	1,374.56	3,201.08	153.58	155.84	159.00	159.00	161.40	162.34	162.34	162.34	197.68
1	建设期资金流出	4,512.41	1,374.56	3,137.85									
2	运营期资金流出	2,207.58		18.78	77.38	79.64	82.80	82.80	85.20	86.14	86.14	86.14	121.48
3	融资还本付息	4,524.00		44.45	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20
三	现金净流量	1,674.03	0.00	55.11	181.67	219.10	263.81	263.81	261.41	268.89	268.89	268.89	242.27
四	期末累计现金结存		0.00	55.11	236.78	455.89	719.70	983.51	1,244.92	1,513.81	1,782.70	2,051.59	2,293.86

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	2047 年
一	现金流入	12,918.02	439.95	439.95	448.90	448.90	448.90	458.09	458.09	458.09	467.58	467.58	38.97
1	资本金流入	1,556.86											
2	融资资金流入	3,000.00											
3	运营期现金流入	8,361.16	439.95	439.95	448.90	448.90	448.90	458.09	458.09	458.09	467.58	467.58	38.97
二	现金流出	11,243.99	211.03	211.03	212.84	212.84	212.84	217.35	217.35	217.35	219.27	719.27	2,543.67
1	建设期资金流出	4,512.41											
2	运营期资金流出	2,207.58	134.83	134.83	136.64	136.64	136.64	141.15	141.15	141.15	143.07	143.07	11.92
3	融资还本付息	4,524.00	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	76.20	576.20	2,531.75
三	现金净流量	1,674.03	228.92	228.92	236.06	236.06	236.06	240.74	240.74	240.74	248.32	-251.68	-2,504.70
四	期末累计现金结存		2,522.78	2,751.70	2,987.76	3,223.82	3,459.88	3,700.62	3,941.36	4,182.10	4,430.41	4,178.73	1,674.03

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

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

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目收益主要来源为非遗文化传承示范基地出租收入、充电桩服务收入、停车位出租收入，若实际收入不及预期，将形成项目收益与预期存在差异的风险。

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

七、还款保障措施

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应

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

八、主要部门责任

本项目主管部门是吉首市文化旅游广电局，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。

本项目运营单位是吉首城市更新建设投资有限责任公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收

入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支出，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是吉首城市更新建设投资有限责任公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券吉首市非遗文化传承示范基地建设项目项目融资平衡方案》之盖章页）

吉首市财政局　　吉首市文化旅游广电局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目项目融资平衡方案

吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目拟发行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：	吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
总投资：	28,951.01万元
本次发行金额：	3,100.00万元
专项债券总需求：	19,600.00万元（含本次发行金额）
其中：用作资本金金额	0万元
本次发行期限：	20年
主管部门：	吉首市农业农村局
项目申请单位：	吉首晟兴农业开发有限责任公司
资产持有单位：	吉首晟兴农业开发有限责任公司

一、项目概况

（一）区域介绍

吉首市为湖南省县级市，湘西土家族苗族自治州州府。吉首市东南部与泸溪县、西北部与花垣县、西南部与凤凰县、北部与保靖县和古丈县毗邻，总面积1,078.33平方千米。吉首地处武陵山区腹地，背靠武陵山，吉首的气候为典型的亚热带季风性湿润气候。吉首市下辖6个街道、5个镇、1个乡；截至2025年末，吉首市总人口33.02万人，常住人口41.53万人。

2025年吉首市地区生产总值249.92亿元。吉首市以基础设施建设为基础，以发展湘西民族特色旅游和生态休闲目的地为目标导向，以生态环境保护为根本，大力发展结合旅游等第三产业联动的新型生态产业、现代化食品精加工、民族特色产品加工等低污染低耗能的现代化绿色产业，逐步缩减并消除重污染企业。扩大中心城市规模，加强吉首市作为大湘西旅游中心城市的职能，积极主动拓展吉首市在湘、鄂、渝、黔边区交通运输和旅游发展潜力，全面提高和增强城市核心竞争力，将吉首市建成大湘西地区生态环境优良、区域特色突出、经济社会协调发展的新型旅游中心城市。

2023—2025年吉首市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	224.59	242.33	249.92
居民人均可支配收入（万元）	3.42	3.56	3.73
一般公共预算收入	14.37	15.56	16.46
政府性基金收入	7.87	7.74	8.7
其中：国有土地出让收入	7.33	7.42	8.38
政府性基金支出	18.6	10.87	18.89
其中：国有土地出让支出	6.52	2.84	4.09

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目	1、总投资：28,951.01万元； 2、项目地点：位于吉首市； 3、建设期：2026年10月至2028年9月。	本项目建设内容主要包含绿色蔬菜种植示范区和特色农产品仓储物流基地2个子项目，具体为：（1）绿色蔬菜种植示范区：拟建设标准化育苗中心9,333.38㎡，绿色蔬菜种植基地2,000.00亩、蔬菜配送中心4,000.00亩，循环农业有机肥厂房6,156.00㎡，改造蔬菜产地预冷仓库4,800.00㎡，新建生产道路15km，同步完成室外强弱电、给排水等配套工程建设。（2）特色农产品仓储物流基地：拟建设农产品检测中心2,757.98㎡、仓库5,255.71㎡，冷库2,668.82㎡，配套用房2,668.82㎡，同步完成给排水、供配电及其他附属设施工程。	1、《关于吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目可行性研究报告的批复》（吉发改发〔2025〕9号）； 2、《吉首市住房和城乡建设局关于吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目初步设计的批复》（吉住建批〔2025〕19号）； 3、《吉首市发展和改革局关于吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目总投资概算的批复》（吉发改发〔2025〕60号）。

吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

（1）提升农产品质量和附加值

通过现代化的贮藏技术和标准化生产流程，农产品在市场上的品质将得到显著提升，有助于增加产品溢价，为农民带来更高的经济收益。高品质的农产品有助于品牌形象的塑造，通过品牌效应可以进一步扩大市场份额，提高消费者的忠诚度。为了保持农产品的竞争力，项目可能会促使农业科技的研发和应用，从而推动整个行业的技术进步。

（2）优化农产品流通体系

高效的配送中心可以减少运输过程中的损耗和时间，从而降低物流成本，提高整体运营效率。蔬菜配送中心的建设有助于城乡之间的农产品流通，促进城乡经济一体化发展。快速的市场响应能力使得农产品能够更好地适应市场需求变化，减少供需不平衡带来的风险。

（3）保障食品安全与信任度

先进的检测设备和技术可以提高食品安全监管的效率和准确性，保障人民群众“舌尖上的安全”。通过透明的食品安全信息，增强了食品安全监管能力，提升了消费者对农产品的信任，促进消费。

（4）有利于增加地方政府的税收收入

通过项目的实施，可以带动经济的增长和发展，增加企业的盈利和税收贡献，同时可以吸引更多的资金和资源投入

当地，促进地方经济的快速增长，吸引更多的企业和投资者加入当地经济发展中，从而增加地方税收收入，提供更多的财政资源用于公共服务和社会福利。

（二）社会效益分析

（1）改善农村基础设施，提升农产品质量和安全，增强群众获得感幸福感

项目涵盖农村基础设施、农产品质量和安全。通过项目建设使得乡村的基础设施得以改善，提升乡村的形象和品位，增强乡村的吸引力和竞争力，有利于促进了乡村旅游业的发展，带动了相关产业的兴盛，增加了乡村收入，提高了乡村居民的生活水平。而农产品质量和安全的有效保障不仅能保障居民的食品安全和健康，还有助于提升居民的生活品质和幸福感，增强居民对乡村的归属感和认同感。

（2）推动循环农业和可持续发展

项目的建设将改善农村基础设施，如生产道路工程、滴灌管道、排水沟等，提升农村公共服务水平。这将直接影响农村消费需求的增长，促进农户家庭消费结构的升级换代，为乡村振兴提供坚实的物质基础。

（3）创造就业机会，提高居民收入水平

项目建设除了能够提供直接就业外，还有间接就业，如发展蔬菜配送中心和建设蔬菜基地将带动上下游产业链的发展，包括种子供应、农资销售等相关行业，为当地居民提供了更多的就业机会。产业的发展必然会刺激各种产业活动的

增加，各种各样的服务会随之兴起，就业机会必然增加。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目属于具有一定收益属性的公益性项目，且不属于专项债券投向领域“负面清单”的内容，本项目申请专项债券具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复等前期手续，具有较高的成熟度。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本项目申请发行政府专项债券资金3,100.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

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

<table>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">本项目建设内容主要包含绿色蔬菜种植示范区和特色农产品仓储物流基地2个子项目，具体为：（1）绿色蔬菜种植示范区：拟建设标准化育苗中心9,333.38㎡，绿色蔬菜种植基地2,000.00亩、蔬菜配送中心4,000.00亩，循环农业有机肥厂房6,156.00㎡，改造蔬菜产地预冷仓库4,800.00㎡，新建生产道路15km，同步完成室外强弱电、给排水等配套工程建设。（2）特色农产品仓储物流基地：拟建设农产品检测中心2,757.98㎡、仓库5,255.71㎡，冷库2,668.82㎡，配套用房2,668.82㎡，同步完成给排水、供配电及其他附属设施工程。</td></tr>
<tr><td rowspan="12">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="11">产出指标</td><td rowspan="9">数量指标</td><td>绿色蔬菜种植基地</td><td>2,000.00亩</td><td>2,000.00亩</td></tr>
<tr><td>蔬菜配送中心</td><td>4,000.00亩</td><td>4,000.00亩</td></tr>
<tr><td>标准化育苗中心</td><td>9,333.38㎡</td><td>9,333.38㎡</td></tr>
<tr><td>循环农业有机肥厂房</td><td>6,156.00㎡</td><td>6,156.00㎡</td></tr>
<tr><td>改造蔬菜产地预冷仓库</td><td>4,800.00㎡</td><td>4,800.00㎡</td></tr>
<tr><td>产品检测中心</td><td>2,757.98㎡</td><td>2,757.98㎡</td></tr>
<tr><td>仓库</td><td>5,255.71㎡</td><td>5,255.71㎡</td></tr>
<tr><td>冷库</td><td>2,668.82㎡</td><td>2,668.82㎡</td></tr>
<tr><td>配套用房</td><td>2,668.82㎡</td><td>2,668.82㎡</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>合格率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>完工时间</td><td>2028年9月</td><td>不晚于2028年9月</td></tr>
</table>

		成本指标	成本不超支	29,964.34 万元	不超过 29,964.34 万元
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位，增加农民收入	
		社会效益指标	促进农业产业发展	促进当地农业产业发展	
		生态效益指标	生态环境改善	改善农村环境	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	促进农村社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于蔬菜配送中心和蔬菜基地出租收入、标准化育苗中心出租收入、预冷仓库和冷库出租收入、循环农业有机肥厂房和仓库及配送中心及其他配套用房出租收入、农产品检测中心出租收入、停车位出租收入、充电桩服务收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。			

三、项目投资概算及资金筹措计划

（一）项目投资概算

本项目概算总投资为 28,951.01 万元，其中：工程建设费用 25,518.61 万元;工程建设其他费用 954.86 万元;预备费 1,720.78 万元;建设期利息 756.76 万元。投资概算见表如下所示:

吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目概算表

序号	项目或费用名称	单位	批复金额（万元）	备注
	总投资概算	万元	**28951.01**	
一	**工程建设费用**	万元	**25518.61**	
二	**工程建设其他费用**	万元	**954.86**	
1	建设单位管理费	万元	206.34	
2	前期工作咨询费	万元	25.61	
3	工程建设监理费	万元	123.78	
4	设计费	万元	247	
5	工程勘察费	万元	74.1	
6	全过程造价咨询服务费	万元	117.39	
7	工程质量检测费	万元	63.69	
8	水土保持报告编制费	万元	12.74	
9	建设工程交易费	万元	2	
10	工程保险费	万元	50.95	
11	环境影响咨询服务费	万元	5.78	
12	场地准备及临时设施费	万元	25.48	
三	**预备费**	万元	**1720.78**	
1	基本预备费	万元	860.39	
2	涨价预备费	万元	860.39	
四	**建设期贷款利息**	万元	**756.76**	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目总投资28,951.01万元，2026年投入金额5,678.53万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2026年	2027年及以后
吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目	28,951.01	0	5,678.53	23272.48

2026年度，吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目分月投资计划具体如下表所示：

投资分月计划表

单位：万元

项目/月份	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
投资额							
专项债券							
项目/月份	**7月**	**8月**	**9月**	**10月**	**11月**	**12月**	**合计**
投资额				1,900.00	1,800.00	1,978.53	5,678.53
专项债券				1,100.00	1,000.00	1,000.00	3,100.00

（二）资金筹措方案

吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目资金来源主要为资本金、政府专项债券资金。项目总投资28,951.01万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金9,351.01万元，占投资总额的32.30%；拟申请发行政府专项债券资金19,600.00万元，本次申请发行专项债券3,100.00万元，未来拟继续申请发行16,500.00万元。

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
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目	28,951.01	9,351.01		3,100.00		16,500.00			20年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

本项目收入来源主要为蔬菜配送中心和蔬菜基地出租收入、标准化育苗中心出租收入、预冷仓库和冷库出租收入、循环农业有机肥厂房和仓库及配送中心及其他配套用房出租收入、农产品检测中心出租收入、停车位出租收入、充电桩服务收入。

根据湘西土家族苗族自治州统计局，**2019-2024年湘西土家族苗族自治州统计局GDP年均增长率为4.97%**。基于谨慎性原则，本项目收入按每3年增长3%进行调价。

GDP增长率：

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	年均
增长率	8.00%	3.10%	8.40%	4.00%	4.50%	1.80%	4.97%

（1）蔬菜配送中心和蔬菜基地收入

本项目建成后约有6,000亩蔬菜配送中心和蔬菜基地可出租，租金参考吉首市附近县市出租市场蔬菜基地租金单价

在400-667元/亩/月，考虑谨慎原则，本项目租金单价取300元/亩/月较合理，设定出租单价每3年增长3%，出租率方面考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，项目第一年出租率按照80%来预测，以后每5年增长5%，出租率达到95%后不再增长。

序号	租金（元/亩/月）	收入依据
1	400	
2	667	
3	400	

（2）标准化育苗中心收入

本项目建成后约有 9,333.38 平方米标准化育苗中心可出租，租金参考吉首市附近县市出租市场标准化育苗中心租金单价在 4.2-5.0 元/平方米/月，考虑谨慎原则，本项目取 4.2 元/平方米/月较合理，设定出租单价每 3 年增长 3%，出租率方面考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，项目首年出租率按照 75%来预测，以后每 5 年增长 5%，出租率达到 90%后不再增长。

序号	租金（元/㎡/月）	收入依据
1	4.2	
2	4.5	

序号	租金（元/㎡/月）	收入依据
3	5.0	   

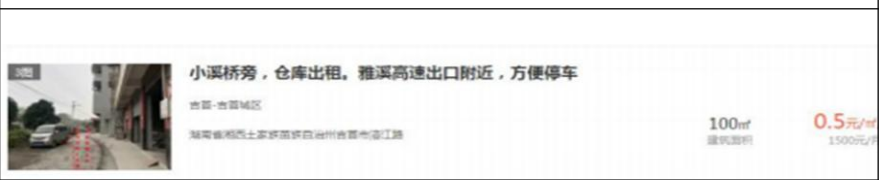
（3）预冷仓库和冷库收入

本项目建成后蔬菜产地预冷仓库约有4,800.00平方米、冷库约有2,668.82平方米，共计7,468.82平方米的物业可出租，租金参考吉首市附近县市出租市场预冷仓库租金单价在65-70元/平方米/月，考虑谨慎原则，本项目取65元/平方米/月较合理，设定出租单价每3年增长3%，出租率方面考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，项目首年出租率按照80%来预测，以后每5年增长5%，出租率达到95%后不再增长。



（4）循环农业有机肥厂房、仓库及配送中心及其他配套用房收入

本项目建成后循环农业有机肥厂房约 6,156.00 平方米、仓库及配送中心约 5,255.71 平方米、其他配套用房约 2,668.82 平方米，共计 14,080.53 平方米可出租经营，租金参考吉首市附近县市出租市场厂房租金单价在 15-18 元/平方米/月，考虑谨慎原则，本项目取 15 元/平方米/月较合理，设定出租单价每 3 年增长 3%，出租率方面考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，项目首年出租率按照 80%来预测，以后每 5 年增长 5%，出租率达到 95%后不再增长。

序号	租金（元/㎡/月）	收入依据
1	13.0	
2	15.0	
3	18.0	

（5）农产品检测中心收入

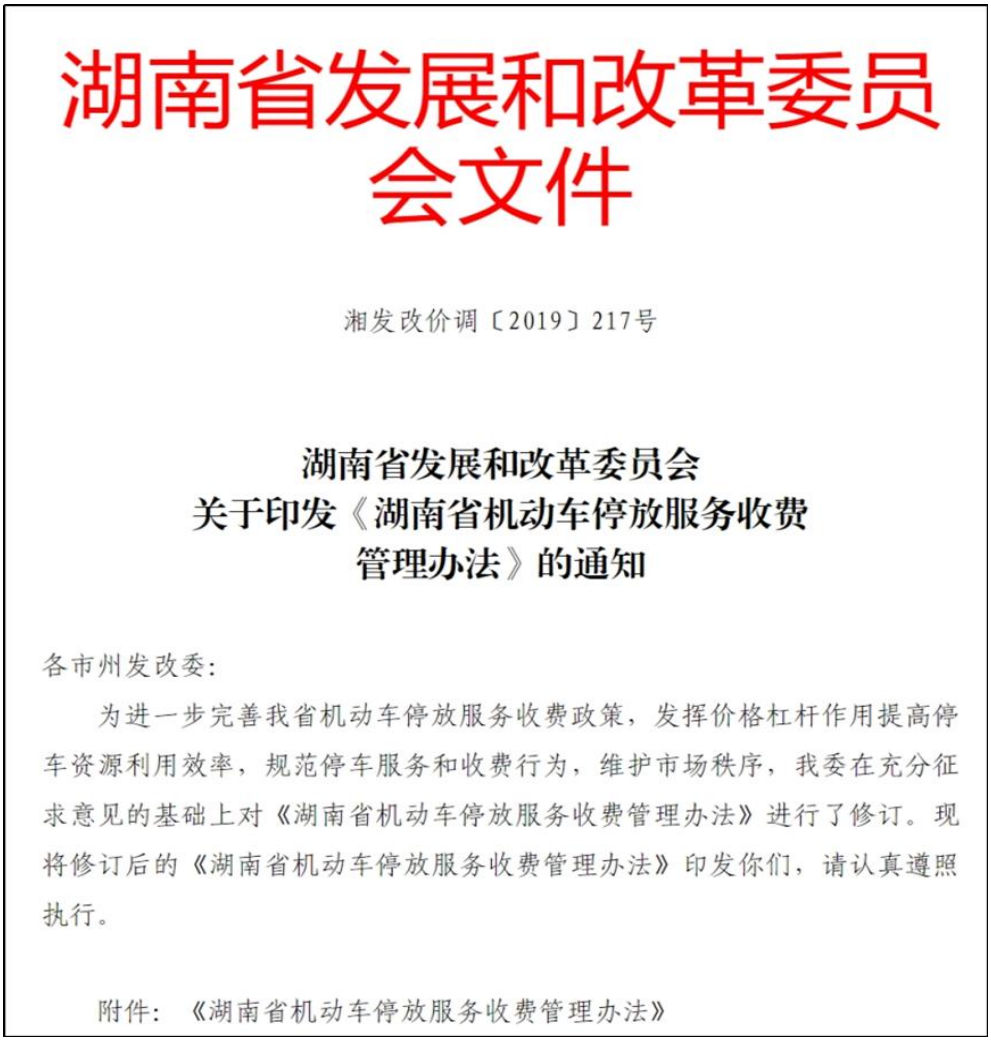
本项目建成后农产品检测中心约 2,757.98 平方米可出租经营，租金参考吉首市附近县市出租市场办公租金单价在 20-24 元/平方米/月，考虑谨慎原则，本项目取 20 元/平方米/月较合理，设定出租单价每 3 年增长 3%，出租率方面考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，项目首年出租率按照 80%来预测，以后每 5 年增长 5%，出租率达到 95%后不再增长。

序号	租金（元/㎡/月）	收入依据
1	23.70	
2	21.90	

（5）停车费收入

本项目建成后约 100 个车位可出租经营，停车费单价：

根据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规〔2020〕801号、湘发改价调〔2019〕217号）文件规定及对现有同类型项目的停车情况进行市场调查，各时段停车数量占总停车数的比重，各时段停车位日周转次数，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为10元，设定停车位每个车位平均每天停车费为10元；根据谨慎性原则，以后年度停车费用不考虑增长，使用率方面，预计运营期第一年出租率为60%，第二年出租率为70%，第三年出租率为80%，从第四年开始每年出租率为90%并不再增长。



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。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

（6）充电桩充电服务收入

本项目新增充电桩共30个，均为快充，功率为60kW。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充电桩电费。因此，本项目在测算充电桩服务收入时仅计算充电服务费收入。

①服务费说明

根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为0.8元，参考当地其他充电站收费情况，本项目按0.8元/kW•h计算。



关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知

HNPR-2018-02023

湘发改价费〔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。

项目周边充电桩服务费收费信息表

序号	充电站名称	充电桩服务费（元/kwh）
1	吉首燕子岩社区充电桩	0.8
	 
2	吉首岩科村充电站	1.02
	 

②充电量说明

根据市场电动汽车电池蓄电量，电动汽车蓄电池平均容量为 102.78kW•h，本项目电动汽车每次充电量按 60kW•h 计。

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	150.00	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	111.80	三元锂电池
比亚迪唐 EV730km	108.80	磷酸铁锂电池
比亚迪唐 EV635km	108.80	三元锂电池
2021 款极能 001 超长续航单电机 WE 版	100.00	三元锂电池
2021 款秦 PLUSEV600KM 旗规型	71.90	磷酸铁锂电池
2020 款汉 EV 超长续航版尊贵型	76.90	磷酸铁锂电池
2021 款小汽车 P7 后徽握长续航智享版	80.00	三元锂电池
平均电池容量	102.78	

③充电次数说明

根据《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》，平均桩数利用率为 54.7%，平均周转率为 3 次，本项目充电桩每天服务次数按照 3 次计算。

4、整体效能仍然偏低，疫情后并非全面提升

36座城市公用桩的平均时间利用率、平均桩数利用率和平均周转率分别为11.0%、54.7%和3.0，平均充电时长为55.0分钟。其中，**平均时间利用率不足10%的城市有14座，平均桩数利用率不足50%的城市有12座，平均周转率不足3的城市有17座。**

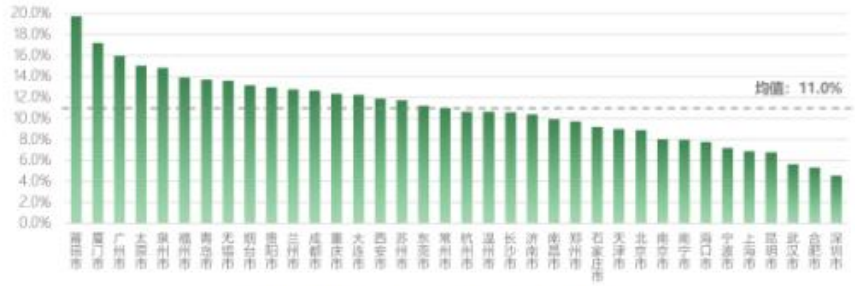


图6 36座城市中心城区公用桩平均时间利用率

④使用率的说明

运营期第一年充电桩使用率按 45%计，之后每年增长 5%，直至使用率到 75%后不再增长。

2、项目收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 59,340.65 万元，具体收入预测情况如下表所示。

（二）项目预期收入预测

根据上述收入预测依据，吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 59,340.65 万元，具体收入预测情况如下表：

预期收入测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	预期收入	59,340.65	2,359.54	2,588.00	2,596.78	2,684.65	2,689.84	2,860.27	2,944.49	2,944.49	2,944.49	3,024.23
1.1	蔬菜配送中心和蔬菜基地出租收入	39,408.12	1,584.00	1,728.00	1,728.00	1,779.84	1,779.84	1,891.08	1,946.16	1,946.16	1,946.16	2,001.24
	单价（元/亩/月）		300.00	300.00	300.00	309.00	309.00	309.00	318.00	318.00	318.00	327.00
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
	出租面积（亩）	6,000.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00	5,100.00
1.2	标准化育苗中心收入	810.30	32.34	35.28	35.28	36.29	36.29	38.71	39.87	39.87	39.87	41.04
	单价（元/㎡/月）		4.20	4.20	4.20	4.32	4.32	4.32	4.45	4.45	4.45	4.58
	出租率		75%	75%	75%	75%	75%	80%	80%	80%	80%	80%
	出租面积（㎡）	9,333.38	7,000.04	7,000.04	7,000.04	7,000.04	7,000.04	7,466.70	7,466.70	7,466.70	7,466.70	7,466.70
1.3	预冷仓库和冷链物流仓库收入	10,638.32	427.22	466.05	466.05	479.61	479.61	509.58	524.36	524.36	524.36	539.52
	单价（元/㎡/月）		65.00	65.00	65.00	66.89	66.89	66.89	68.83	68.83	68.83	70.82
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
	出租面积（㎡）	7,468.82	5,975.06	5,975.06	5,975.06	5,975.06	5,975.06	6,348.50	6,348.50	6,348.50	6,348.50	6,348.50
1.4	循环农业有机肥工厂、仓库及配送中心及其他配套用房收入	4,628.49	185.86	202.76	202.76	208.71	208.71	221.75	228.07	228.07	228.07	234.68
	单价（元/㎡/月）		15.00	15.00	15.00	15.44	15.44	15.44	15.88	15.88	15.88	16.34
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
	出租面积（㎡）	14,080.53	11,264.42	11,264.42	11,264.42	11,264.42	11,264.42	11,968.45	11,968.45	11,968.45	11,968.45	11,968.45

编号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.5	农产品检测中心收入	1,208.60	48.54	52.95	52.95	54.49	54.49	57.89	59.58	59.58	59.58	61.30
	单价（元/㎡/月）		20.00	20.00	20.00	20.58	20.58	20.58	21.18	21.18	21.18	21.79
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
	出租面积（㎡）	2,757.98	2,206.38	2,206.38	2,206.38	2,206.38	2,206.38	2,344.28	2,344.28	2,344.28	2,344.28	2,344.28
1.6	停车位出租收入	603.00	19.80	25.20	28.80	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租数量（个）	100.00	60.00	70.00	80.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
1.7	充电桩服务收入	2,043.82	61.78	77.76	82.94	93.31	98.50	108.86	114.05	114.05	114.05	114.05
	单价（元/kw•h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	使用率		45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%
	出租数量（个）	30.00	13.00	15.00	16.00	18.00	19.00	21.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单次充电量（KWh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

续上表

编号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	预期收入	59,340.65	3,193.65	3,193.65	3,279.00	3,279.00	3,279.00	3,544.03	3,544.03	3,544.03	3,635.61	1,211.87
1.1	蔬菜配送中心和蔬菜基地出租收入	39,408.12	2,118.96	2,118.96	2,177.28	2,177.28	2,177.28	2,359.80	2,359.80	2,359.80	2,421.36	807.12
	单价（元/亩/月）		327.00	327.00	336.00	336.00	336.00	345.00	345.00	345.00	354.00	354.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	出租面积（亩）	6,000.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00
1.2	标准化育苗中心收入	810.30	43.60	43.60	44.84	44.84	44.84	48.89	48.89	48.89	50.30	16.77
	单价（元/㎡/月）		4.58	4.58	4.71	4.71	4.71	4.85	4.85	4.85	4.99	4.99
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租面积（㎡）	9,333.38	7,933.37	7,933.37	7,933.37	7,933.37	7,933.37	8,400.04	8,400.04	8,400.04	8,400.04	8,400.04
1.3	预冷仓库和冷链物流仓库收入	10,638.32	571.26	571.26	587.87	587.87	587.87	638.50	638.50	638.50	656.98	218.99
	单价（元/㎡/月）		70.82	70.82	72.88	72.88	72.88	74.99	74.99	74.99	77.16	77.16
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	出租面积（㎡）	7,468.82	6,721.94	6,721.94	6,721.94	6,721.94	6,721.94	7,095.38	7,095.38	7,095.38	7,095.38	7,095.38
1.4	循环农业有机肥工厂、仓库及配送中心及其他配套用房收入	4,628.49	248.48	248.48	255.78	255.78	255.78	277.86	277.86	277.86	285.88	95.29
	单价（元/㎡/月）		16.34	16.34	16.82	16.82	16.82	17.31	17.31	17.31	17.81	17.81
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	出租面积（㎡）	14,080.53	12,672.48	12,672.48	12,672.48	12,672.48	12,672.48	13,376.50	13,376.50	13,376.50	13,376.50	13,376.50

编号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.5	农产品检测中心收入	1,208.60	64.90	64.90	66.78	66.78	66.78	72.53	72.53	72.53	74.64	24.88
	单价（元/㎡/月）		21.79	21.79	22.42	22.42	22.42	23.07	23.07	23.07	23.74	23.74
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	出租面积（㎡）	2,757.98	2,482.18	2,482.18	2,482.18	2,482.18	2,482.18	2,620.08	2,620.08	2,620.08	2,620.08	2,620.08
1.6	停车位出租收入	603.00	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	10.80
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租数量（个）	100.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
1.7	充电桩服务收入	2,043.82	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	114.05	38.02
	单价（元/kw•h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	使用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	出租数量（个）	30.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单次充电量（KWh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

（三）项目预期成本依据

项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括经纪服务费、外购燃料动力费、人员工资及福利、维护维修费、管理费用等。相关税费包括增值税及附加。

（1）运营成本

①燃料及动力费

本项目主要为日常电、水消耗，本项目年使用电量约为120万kW•h，电费按0.94元/kWh。项目年使用水量约为4万吨，水价参照吉首市供水价格相关规定，非居民用水4.75元/吨（经营用水）。

②维护维修费

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

③人员工资及福利

本项目劳动定员25人。参照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，租赁和商务服务业平均工资为56810.00元。出于谨慎考虑，项目人员工资按6万元/年/人计,每三年上涨10%。

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

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），管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，项目评价中常见的估算方法是按照营业收入的百分数估算。通过查询同类型项目，管理费用按收入的2%～4%计算，根据审慎性原则，本项目管理费用按收入的3%计算。

（2）税金及附加

1）增值税及附加

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

销项增值税：建筑出租收入按 9%计征增值税，停车位出租收入按 9%计征增值税，充电桩出租服务收入按 13%计征增值税。

进项增值税：本项目建安工程费用按增值税率 9%、设备购置费按增值税率 13%、工程建设其他费用及预备费按增值税率 6%计算，维护维修费按增值税率 9%计算，管理及其他费用按增值税率 6%计算，水费按增值税率 9%计算，电费按增值税率 13%计算。

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

增值税附加：按 7%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

2）房产税

根据税法规定，按房屋出租收入 12%计取房产税。

3）所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

经计算，本项目运营期内总成本共计 15,017.17 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

编号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	预期成本	15,017.17	524.09	572.14	572.40	592.36	592.52	602.74	624.27	624.27	624.27	647.25
1	燃料及动力费	2,537.15	120.82	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80
	增幅（10%/3 年）		1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.21	1.21	1.21	1.33
2	工资及福利费	3,811.00	137.50	150.00	150.00	165.00	165.00	165.00	181.50	181.50	181.50	199.50
	增幅（10%/3 年）		1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.21	1.21	1.21	1.33
3	维护维修费	2,564.87	122.14	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24
4	管理及其他费用	1,780.22	70.79	77.64	77.90	80.54	80.70	85.81	88.33	88.33	88.33	90.73
5	税金及附加	4,323.93	72.84	79.46	79.46	81.78	81.78	86.89	89.40	89.40	89.40	91.98
5.1	增值税	2,241.17										
	销项税		194.19	244.70	222.81	231.17	231.76	246.82	254.15	254.66	254.90	261.72
	进项税		28.64	29.94	29.96	30.11	30.12	30.40	30.55	30.55	30.55	30.68
	建设投资进项		2303.17									
	增值税年度留抵		2137.62	1922.86	1730.01	1528.95	1327.31	1110.89	887.29	663.18	438.83	207.79
5.2	增值税附加	268.93										
5.3	房产税	1,813.83	72.84	79.46	79.46	81.78	81.78	86.89	89.40	89.40	89.40	91.98

续上表

编号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	预期成本	15,017.17	699.71	932.72	966.27	966.27	966.57	1,030.69	1,030.69	1,031.72	1,070.31	345.91
1	燃料及动力费	2,537.15	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	131.80	43.93
	增幅（10%/3 年）		1.33	1.33	1.46	1.46	1.46	1.61	1.61	1.61	1.77	1.77
2	工资及福利费	3,811.00	199.50	199.50	219.00	219.00	219.00	241.50	241.50	241.50	265.50	88.50
	增幅（10%/3 年）		1.33	1.33	1.46	1.46	1.46	1.61	1.61	1.61	1.77	1.77
3	维护维修费	2,564.87	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	133.24	44.41
4	管理及其他费用	1,780.22	95.81	95.81	98.37	98.37	98.37	106.32	106.32	106.32	109.07	36.36
5	税金及附加	4,323.93	139.36	372.37	383.86	383.86	384.16	417.83	417.83	418.86	430.70	132.71
5.1	增值税	2,241.17	37.47	245.52	253.24	253.24	253.51	275.86	275.86	276.78	284.54	85.15
	销项税		276.23	276.49	284.36	284.36	284.63	307.43	307.43	308.35	316.26	105.42
	进项税		30.97	30.97	31.12	31.12	31.12	31.57	31.57	31.57	31.72	20.27
	建设投资进项											
	增值税年度留抵											
5.2	增值税附加	268.93	4.50	29.46	30.39	30.39	30.42	33.10	33.10	33.21	34.14	10.22
5.3	房产税	1,813.83	97.39	97.39	100.23	100.23	100.23	108.87	108.87	108.87	112.02	37.34

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

根据上述预测，本项目政府专项债券存续期内，项目预期总收入59,340.65万元，预期成本费用合计为15,017.17万元，项目净收益为44,323.48万元。

（二）项目融资还本付息情况

吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目拟申请政府专项债券19,600.00万元，已发行政府专项债券0.00万元；本次拟发行专项债券3,100.00万元，未来拟发行专项债券16,500.00万元，发行期限为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。还本付息情况如下:

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026年10月		3,100.00		3,100.00		
2027年4月	3,100.00	16,500.00		19,600.00	39.37	39.37
2027年10月	19,600.00			19,600.00	248.92	248.92
2028年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2029年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2030年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2031年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2032年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2033年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2034年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2035年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2036 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2037 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2038 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2039 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2040 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2041 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2042 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2043 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2044 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2045 年	19,600.00			19,600.00	497.84	497.84
2046 年 4 月	19,600.00			19,600.00	248.92	248.92
2046 年 10 月	19,600.00		3,100.00	16,500.00	248.92	3,348.92
2047 年 4 月	16,500.00		16,500.00		209.55	16,709.55
合计		19,600.00	19,600.00		9,956.80	29,556.80

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为蔬菜配送中心和蔬菜基地出租收入、标准化育苗中心出租收入、预冷仓库和冷库出租收入、循环农业有机肥厂房和仓库及配送中心及其他配套用房出租收入、农产品检测中心出租收入、停车位出租收入、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 44,323.48 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.50。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目	44,323.48	19,600.00	29,556.80	1.50

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普

通合伙）审计。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.50	1.70
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.55	1.50	1.45

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 1.30，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 1.45，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一	现金流入	88,291.66	5,678.22	19,984.90	5,647.43	2,588.00	2,596.78	2,684.65	2,689.84	2,860.27	2,944.49	2,944.49	2,944.49
1	资本金流入	9,351.01	2,578.22	3,484.90	3,287.89								
2	融资资金流入	19,600.00	3,100.00	16,500.00	0.00								
3	运营期现金流入	59,340.65			2,359.54	2,588.00	2,596.78	2,684.65	2,689.84	2,860.27	2,944.49	2,944.49	2,944.49
二	现金流出	72,738.85	5,678.22	19,984.90	3,811.98	1,069.98	1,070.24	1,090.20	1,090.36	1,100.58	1,122.11	1,122.11	1,122.11
1	建设期资金流出	28,164.88	5,678.22	19,696.61	2,790.05								
2	运营期资金流出	15,017.17			524.09	572.14	572.40	592.36	592.52	602.74	624.27	624.27	624.27
3	融资还本付息	29,556.80		288.29	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84
三	现金净流量	15,552.81	0.00	0.00	1,835.45	1,518.02	1,526.54	1,594.45	1,599.48	1,759.69	1,822.38	1,822.38	1,822.38
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	1,835.45	3,353.47	4,880.01	6,474.46	8,073.94	9,833.63	11,656.01	13,478.39	15,300.77

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	2047 年
一	现金流入	88,291.66	3,024.23	3,193.65	3,193.65	3,279.00	3,279.00	3,279.00	3,544.03	3,544.03	3,544.03	3,635.61	1,211.87
1	资本金流入	9,351.01											
2	融资资金流入	19,600.00											
3	运营期现金流入	59,340.65	3,024.23	3,193.65	3,193.65	3,279.00	3,279.00	3,279.00	3,544.03	3,544.03	3,544.03	3,635.61	1,211.87
二	现金流出	72,738.85	1,145.09	1,197.55	1,430.56	1,464.11	1,464.11	1,464.41	1,528.53	1,528.53	1,529.56	4,668.15	17,055.46
1	建设期资金流出	28,164.88											
2	运营期资金流出	15,017.17	647.25	699.71	932.72	966.27	966.27	966.57	1,030.69	1,030.69	1,031.72	1,070.31	345.91
3	融资还本付息	29,556.80	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	497.84	3,597.84	16,709.55
三	现金净流量	15,552.81	1,879.14	1,996.10	1,763.09	1,814.89	1,814.89	1,814.59	2,015.50	2,015.50	2,014.47	-1,032.54	-15,843.59
四	期末累计现金结存		17,179.91	19,176.01	20,939.10	22,753.99	24,568.88	26,383.47	28,398.97	30,414.47	32,428.94	31,396.40	15,552.81

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

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

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于蔬菜配送中心和蔬菜基地出租收入、标准化育苗中心出租收入、预冷仓库和冷库出租收入、循环农业有机肥厂房和仓库及配送中心及其他配套用房出租收入、农产品检测中心出租收入、停车位出租收入、充电桩服务收入。

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

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估

项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

七、还款保障措施

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

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

本项目主管部门是吉首市农业农村局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编

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

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

本项目资产持有单位是吉首晟兴农业开发有限责任公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券吉首市现代农业“三产”融合发展集中区项目项目融资平衡方案》之盖章页）

吉首市财政局　　吉首市农业农村局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
吉首北农村规模化供水工程融资平衡方案

吉首北农村规模化供水工程拟发行2026年湖南省政府专项债券4,100.00万元，具体信息如下：

项目名称：	吉首北农村规模化供水工程
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
总投资：	21,955.48万元
本次发行金额：	4,100.00万元
专项债券总需求：	13,000.00万元（含本次发行金额）
本期发行期限：	20年
主管部门：	吉首市水利局
项目申请单位：	吉首市水利工程建设与管理站
资产持有单位：	吉首市水利工程建设与管理站

一、项目概况

（一）区域介绍

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

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

2023-2025年，吉首市分别实现一般公共预算收入14.37亿元、15.56亿元和249.92亿元，政府性基金收入分别为7.87亿元、7.74亿元和0亿元，其中国有土地出让收入分别为7.33亿元、7.42亿元和0亿元。

吉首市 2023-2025 年财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）（亿元）	242.13	242.33	249.92
居民人均可支配收入（元）	40270	41801	43640
一般公共预算收入（亿元）	14.37	15.56	16.46
政府性基金收入（亿元）	7.87	7.74	-
其中：国有土地出让收入（亿元）	7.33	7.42	-
政府性基金支出（亿元）	18.6	10.87	-
其中：国有土地出让支出（亿元）	6.52	2.84	-

（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
吉首北农村规模化供水工程	项目总投资21,955.48万元，选址位于吉首北部片区4个镇（马颈坳镇、太平镇、丹青镇、河溪镇），涉及35个村，建设工期为2025年5月-2027年8月。	吉首北农村规模化供水工程主要建设内容为新建水厂2座，分别为白岩水厂(5500m³/d)、丹青水厂(2500m³/d)，两座水厂的总建构筑物面积为2853.41平方米，其中：白岩水厂1649.73平方米，丹青水厂1203.68平方米。新建借水坝2座，新建引水隧洞2.51km，新建配水泵房52座，新建水池27座，输水管道1.09km，建设配水管道295.623km。	1、《吉首市水利局关于吉首北农村规模化供水工程初步设计报告的批复》（吉水复〔2025〕9号）； 2、《吉首市发展和改革局关于吉首北农村规模化供水工程可行性研究报告的批复》（吉发改发〔2025〕162号）； 3、《吉首市发展和改革局关于吉首北农村规模化供水工程总投资概算的批复》（吉发改发〔2025〕173号）。

吉首北农村规模化供水工程已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

吉首北农村规模化供水工程直接收益为每年1,460.75万元，间接收益为饮用安全干净的自来水，可每年节省的医药

费。

此外，工程建设需要投入大量建筑物资与劳动力，其中部分人力物力资源来自当地乡（镇）。大量的原材料需求，将成为当地经济强有力的推动力，刺激当地经济快速发展；同时大量劳动力的需求，当地居民创造了就业机会，将缓解当地的就业压力、增加收入、提高生活水平。

（二）社会效益分析

本工程的实施可以解决当地居民的饮水问题，缓解了社会矛盾，减少了贫困差距。改善了人居环境，保护了人民的生命财产，使人民群众的利益得到了最大的保障，也加快了新农村，美丽城镇的建设，社会效果显著。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复等前期工作，批复文件如下:

（1）《吉首市水利局关于吉首北农村规模化供水工程初步设计报告的批复》（吉水复〔2025〕9号）;

（2）《吉首市发展和改革局关于吉首北农村规模化供水工程可行性研究报告的批复》（吉发改发〔2025〕162号）;

（3）《吉首市发展和改革局关于吉首北农村规模化供水工程总投资概算的批复》（吉发改发〔2025〕173号）。

（四）债券资金需求合理性分析

项目计划申请发行政府专项债券13,000.00万元，本次拟申请政府专项债券4,100.00万元，根据2026年9月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮20%进行估计，即假定20年期的融资利率为2.54%，债券存续期间的融资本息19,604.00万元。债券存续期内，项目预期总收入34,512.47万元，预期总成本5,079.75万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为29,432.72万元，对融资本息的覆盖倍数为1.50。当整个项目的预期收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.33，能通过压力测试。当整个项目的实际成本上升10%的情况下,债券本息资金的覆盖倍数为1.48，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

经专项审核，我们认为，本次评价的吉首北农村规模化供水工程预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时偿债风险可控。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》

GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。本次债券存续期为 20 年，本项目在 20 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.50。结合项目现金流量预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。因此，本次债券存续期为 20 年时，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

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

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">吉首北农村规模化供水工程</td></tr>
<tr><td>主管部门及其编码</td><td colspan="5">吉首市水利局</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="5">资金总额：21,955.48 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：13,000.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、财政资金：8,955.48 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">2025 年 5 月</td><td colspan="3">2027 年 8 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">吉首北农村规模化供水工程主要建设内容为新建水厂 2 座，分别为白岩水厂(5500m³/d)、丹青水厂(2500m³/d)，两座水厂的总建构筑物面积为 2853.41m²，其中:白岩水厂 1649.73m²,丹青水厂 1203.68m²。新建借水坝 2 座，新建引水隧洞 2.51km,新建配水泵房 52 座，新建水池 27 座，输水管道 1.09km，建设配水管道 295.623km。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="5">产出指标</td><td rowspan="5">数量指标</td><td>水厂</td><td>m³/d</td><td>8000</td></tr>
<tr><td>借水坝</td><td>座</td><td>2</td></tr>
<tr><td>引水隧洞</td><td>km</td><td>2.51</td></tr>
<tr><td>雨污分流管</td><td>m</td><td>200</td></tr>
<tr><td>配水泵房</td><td>座</td><td>52</td></tr>
</table>

			水池	座	27
			输水管	km	1.09
			输水管	km	295.623
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2026 年 12 月	≤2026 年 12 月
		成本指标	成本不超支	23,878.36 万元	≤23,878.36 万元
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位，	
		社会效益指标	保障饮水安全	提高农村生活质量	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	促进农村社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于水厂供水以及水质检测销售。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				
财政局审核意见（盖章）	年　　月　　日				

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

（1）湖南省水利厅颁发的关于印发《湖南省水利水电工程设计概（估）算编制规定》、《湖南省水利水电建筑工程概算定额》、《湖南省水利水电工程施工机械台时费定额》（湘水建管〔2015〕130 号）；

（2）湖南省水利厅颁发的关于印发《湖南省水利水电工程设计概（估）算编制规定》（湘水建管〔2015〕130号）;

（3）湖南省水利厅关于印发《湖南省水利水电工程调整计价依据增值税计算标准》（湘水发〔2019〕6号）；

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

（5）发改投资规〔2023〕304号《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》；

（6）发改价格〔2015〕299号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；

（7）主要设备价格参考同类型工程估算指标;

（8）本设计报告中相关专业提供的图纸、资料和工程量。

项目投资总额的具体构成如下表所示:

吉首北农村规模化供水工程概算表

序号	项目或费用名称	单位	批复金额（万元）	备注
	总投资概算	万元	**21955.48**	
一	**工程建设费用**	万元	**19116.1**	
二	**工程建设其他费用**	万元	**1620.52**	
1	建设单位管理费	万元	260.04	
2	工程建设监理费	万元	151.74	
3	生产准备费	万元	96.37	
4	工程科学研究试验费	万元	37.52	
5	勘察费	万元	136.13	
6	设计费	万元	186.7	
7	可行性研究报告编制费	万元	8.19	
8	环境影响评价费	万元	5.56	
9	地质灾害危险性评估费	万元	6.01	
10	社会稳定风险评估费	万元	5	
11	防洪评价费	万元	12.72	
12	水土保持咨询服务费	万元	2.08	
13	压覆重要矿产资源评估费	万元	3.2	
14	水资源论证报告	万元	10	
15	工程保险费	万元	84.43	
16	工程质量检测费	万元	56.29	
17	工程预算编制费	万元	21.34	
18	竣工结算审核费	万元	53.63	
19	建设征地补偿费	万元	483.57	
三	**预备费**	万元	**1036.83**	
1	基本预备费	万元	1036.83	
四	**建设期贷款利息**	万元	**182.03**	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

吉首北农村规模化供水工程总投资21,955.48万元，2026年投入6,000.00万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2026年	2027年
吉首北农村规模化供水工程	21,955.48	3,955.48	6,000.00	12,000.00

2026年度，吉首北农村规模化供水工程分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
吉首北农村规模化供水工程	投资金额	3,955.48	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债金额	-	-	-	-	-	-	-
	月度	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
	投资金额	-	-	-	1,800.00	1,800.00	2,400.00	**6,000.00**
	其中：专项债金额	-	-	-	1,500.00	1,500.00	1,100.00	**4,100.00**

（二）项目资金筹措方案

吉首北农村规模化供水工程资金来源主要为资本金/自有资金、政府专项债券资金。项目总投资21,955.48万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金8,955.48万元，占投资总额的40.79%；拟申请发行政府专项债券资金13,000.00万元。截至目前，该项目尚未发行政府专项债券，本次拟申请发行政府专项债券4,100.00万元，未来拟发行专项债券

8,900.00 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	
吉首北农村规模化供水工程	21,955.48	8,955.48	-	4,100.00	-	8,900.00	-	-	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

供水收入：按本项目的可研报告及规划条件等资料，该项目预计正常供水量为 0.8 万立方/日。预计每月检修两天，年检修天数按 24-25 天，故全年供水处理天数按 340 天计算。根据国务院印发的《水污染防治行动计划》要求，到 2023 年全国公共供水管网漏损率控制在 10%以内，故本项目的管网漏损率预计为 10%。第一年取正常供水量的 70%，第二年取正常供水量的 80%，第三年取正常供水量的 90%，从第四年开始取正常供水量。

水质检测收入：根据 2024 年吉首市卫生计生综合监督执法局水质检测 665 份，吉首市水利局水质检测 214 份，总计 879 份，根据谨慎性原则本项目按 870 份进行测算，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 30%、20%、10%，第四年起按 870 份进行检测出具报告。

具体未来运营计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
供水收入	出售（吨）		2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00
水质检测	出售（次）		609.00	696.00	783.00	870.00

续:

项目	预测	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
供水收入	出售（吨）	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00
水质检测	出售（次）	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00

续:

项目	预测	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
供水收入	出售（吨）	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00
水质检测	出售（次）	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00

续:

项目	预测	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
供水收入	出售（吨）	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00	2,448,000.00
水质检测	出售（次）	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00

供水单价：依据《关于规范我市农村集中供水工程水价及有关事项的通知》（吉发改价费〔2022〕5 号），吉首市市域内电排提水、深井提水根据具体扬程水价标准为 3-5 元/吨区间（提水扬程 100m 以内水价标准为 3 元；提水扬程大于 100m，小于 200m 水价标准为 4 元；提水扬程超过 200m 水价标准为 5 元；其他特殊高扬程取水，通过成本核算后到市发改局、市水利局备案）。基于谨慎性原则，本项目供水价格统一按照 4 元/吨。

吉首市发展和改革局
吉首市水利局文件

吉发改价费（2022）5号

关于规范我市农村集中供水工程水价及有关事项的通知

各乡镇（街道）及农村水厂：

农村饮水安全工作是脱贫攻坚重要指标，为加强农村集中供水价格管理，规范我市农村集中供水工程水价，维护供水和用水双方合法权益。确保农村安全饮水工程建设的可持续性，根据《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国价格法》、《水利工程供水价格管理办法》、《湖南省农村集中供水工程水价管理办法》等规定，现对我市集中供水工程水价及有关事项通知如下：

一、 总体目标

农村供水工程是一项惠民生、赢民心、稳增长、施德政的重

大民生工程，各乡镇（街道）、市直有关单位要准确把握当前农村供水工程主要矛盾变化，全面推进农村供水工程水费收缴工作、转变农村居民用水习惯，培养有偿用水、节约用水意识。促进工程长效良好运行，保障农村居民的饮水安全。

二、供水类别

农村集中供水按供水用途分为居民生活用水和非居民生活用水。农村居民居家生活、学校（幼儿园）、社会福利单位用水执行居民生活用水价格，机关事业单位和生产经营（包括规模化养殖）等用水执行非居民生活用水价格。

三、定价原则

（一）农村集中供水原则上同一个乡镇、村有多个供水工程且供水方式一致的应尽可能执行相同水价，情况特殊的也可按单个供水工程核定水价。

（二）农村集中供水实行分类水价，按供水用途分为居民生活用水价格和非居民生活用水价格，农村居民居家生活、学校（幼儿园）、社会福利单位用水执行居民生活用水价格，其他用水执行非居民生活用水价格，居民生活用水价格与非居民生活用水价格的比价系数为1:1.2。

（三）农村集中供水工程水价应根据国家政策，按照补偿成本、合理受益、节约用水、公平负担的原则核定。

四、供水价格

（一）农村居民生活用水水费实行基本水价和超量收费相结

合的水费制度。

1、基本水费=核定居民生活用水价格*基本水量，基本水量以满足农村居民基本生活用水为标准，按人均3-4吨/月确定。居民家庭用水量低于基本水量的，按基本水量收费。

2、超出包干水量的用户加收超量水费、超量水费=核定水价×（抄表水量-包干水量）。

（二）农村集中供水指导价格。

我市农村集中供水方式主要分重力式自流到户、电排提水、深井提水等方式，按照水价构成、计算方式进行综合测算：

1、市域内重力式自流到户根据管线长度水价标准为1-2元/吨区间（引水管2km以内水价标准为1元/吨；引水管超过2km水价标准为2元/吨；其他特殊架设远距离引水管取水，通过成本核算后到市发改局、市水利局备案）。

2、市域内电排提水、深井提水根据具体扬程水价标准为3-5元/吨区间（提水扬程100m以内水价标准为3元；提水扬程大于100m，小于200m水价标准为4元；提水扬程超过200m水价标准为5元；其他特殊高扬程取水，通过成本核算后到市发改局、市水利局备案）。

3、市域内无计量水表的用户供水单位可参照属地供水管理单位收费标准，按人（户）包干收费。

4、市域内农村非居民生活用水价格、超量水费均按比价系数1.2相应调整。

（三）农村集中供水单位应对农村五保户、低保户和特困户实行每户月4吨的水费实行免费政策。供水单位由此减少的向村社区或所在乡镇街道申请补贴。

五、收费方式

（一）农村集中供水原则上由供水单位直接收取水费。需委托其他单位，中介组织或个人代收水费的，被委托人在收取水费时应向用户出示委托证明。未出示委托证明的，用户可拒交水费。代收手续费为代收水费额的3-5%，具体标准由供水单位与代收人协商确定。

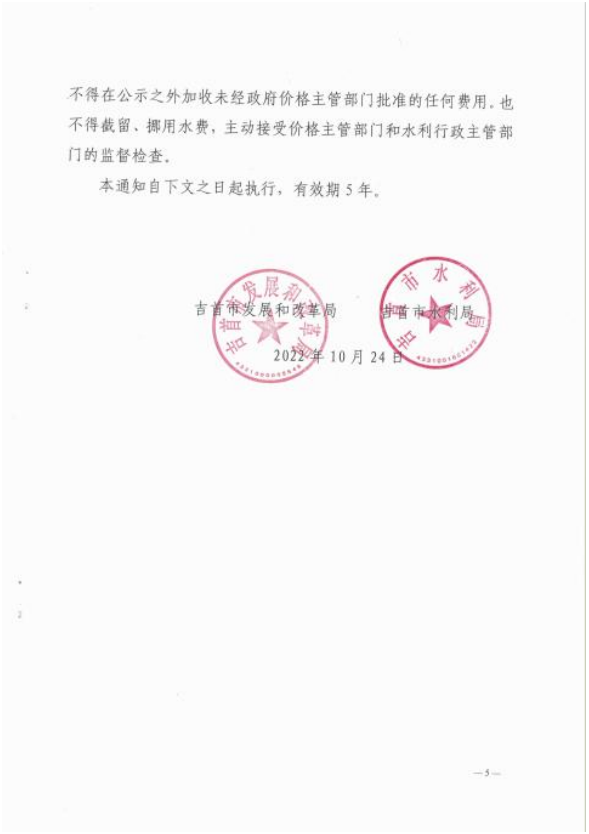
（二）供水单位应为用户安装计量水表，实行按月、按季或按年抄表收费。供水单位应鼓励用户预交年度包干水费，对预交年度包干水费的，可给予适当优惠。各类水费按人民币结算计收，供水单位收取水费必须开具合法的统一票据。

六、调价程序

农村集中供水单位可因项目建成、供水成本变化、水质提高、管网覆盖范围扩大等因素，向市价格主管部门书面申请核定或调整供水价格。价格主管部门接到供水单位核定或调整供水价格书面申请后，应按照规定进行价格成本监审，并向水行政部门、财政等部门和各类用户公开征求意见，依法核定或调整供水价格。

七、价格公示及监督

农村集中供水单位应在营业场所醒目位置以及其他适当形式将各类水价、减免政策、文件依据及价格投诉电话等进行公示。



不得在公示之外加收未经政府价格主管部门批准的任何费用。也不得截留、挪用水费，主动接受价格主管部门和水利行政主管部门的监督检查。

本通知自下文之日起执行，有效期5年。

吉首市发展和改革局　　吉首市水利局

2022年10月24日

水质检测单价：根据《关于公布全省疾病预防体系服务收费目录清单的通知》（湘发改价服〔2014〕1161号）中理化检测检验及微生物检验检测收费标准，以水质检测常规指标39项检测共计收费5,535元。基于谨慎性原则，本项目水质检测单价5,535元/次，且存续期内价格不变。

综上预测该项目各业务价格如下：

项目单价预测表

项目	单位	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
供水收入	元/吨	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
水质检测	元/次	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00

续：

项目	单位	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
供水收入	元/吨	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
水质检测	元/次	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00

续：

项目	单位	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年

项目	单位	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
供水收入	元/吨	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
水质检测	元/次	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00

续:

项目	单位	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
供水收入	元/吨	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
水质检测	元/次	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00	5,535.00

综上，吉首北农村规模化供水工程收益=数量×单价；则计算出本项目收益如下表:

项目收益预测表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
供水收入		979.20	1,028.16	1,028.16	1,028.16
水质检测		337.08	404.50	455.06	505.62
合计		**1,316.28**	**1,432.66**	**1,483.22**	**1,533.78**

续:

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
供水收入	1,079.57	1,079.57	1,079.57	1,133.42	1,133.42
水质检测	530.90	530.90	530.90	557.45	557.45
合计	**1,610.47**	**1,610.47**	**1,610.47**	**1,690.87**	**1,690.87**

续:

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
供水收入	1,133.42	1,189.73	1,189.73	1,189.73	1,248.48	1,248.48
水质检测	557.45	585.32	585.32	585.32	614.59	614.59
合计	**1,690.87**	**1,775.05**	**1,775.05**	**1,775.05**	**1,863.07**	**1,863.07**

续:

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
供水收入	1,248.48	1,312.13	1,312.13	1,312.13	1,378.22	**23,331.89**
水质检测	614.59	645.32	645.32	645.32	677.58	**11,180.58**
合计	**1,863.07**	**1,957.45**	**1,957.45**	**1,957.45**	**2,055.80**	**34,512.47**

（二）项目运营成本预测

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经

营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

本项目付现的运营成本主要包括税费、营业成本、销售费用、管理费用等。

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

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员5人。

工资参照湖南省统计局公布的2024年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，水生产和供应业年平均工资约为5.60万元，运营期第一年本项目保守按5.61万元估计，以后年度工资标准按照年2%考虑增长。

表1　2024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	2024年	2023年	增长速度
合　计	**60537**	**60277**	**0.4**
农、林、牧、渔业	47912	45102	6.2
采矿业	68021	67960	0.1
制造业	64023	65933	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	57431	-2.4
建筑业	59972	59871	0.2
批发和零售业	56724	53415	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	58263	3.3
住宿和餐饮业	49891	47938	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	81564	1.0
金融业	88951	84575	5.2
房地产业	52601	52949	-0.7
租赁和商务服务业	59609	57170	4.3
科学研究和技术服务业	66552	64326	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	51795	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	51411	2.4
教育	53415	52470	1.8
卫生和社会工作	68951	71262	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	54607	0.8

3、外购原材料

本项目外购原料主要为药剂费，用于水质净化。

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

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

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

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

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

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

氯酸钠	0.68	97.56	消毒

综上，每吨水所耗费药剂情况如下:

药剂	单价（万元/吨）
PAM	0.003
PAC	0.184
盐酸	0.015
氯酸钠	0.010

药剂费及原材料成本按供水量为基数，按 0.21 万元/m^3 计算。

4、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 49.28 万 kW•h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/kW•h。

5、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投）的 0.2%估算。

6、管理费用

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

则计算出本项目的运营成本如下:

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	成本分类	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
吉首北农村规	营业成本		-	-	-	-

模化供水工程	职工薪酬		28.05	28.61	29.18	29.76
	外购原材料		51.41	51.41	51.41	51.41
	燃气动力		32.03	32.03	32.03	32.03
	维修费		43.91	43.91	43.91	43.91
	销项税		38.34	41.73	43.20	44.67
	税金及附加		4.60	5.01	5.18	5.36
	销售费用		-	-	-	-
	管理费用		13.16	14.33	14.83	15.34
	合计		**211.50**	**217.03**	**219.74**	**222.48**

续:

项目	成本分类	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
吉首北农村规模化供水工程	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	30.36	30.97	31.59	32.22	32.86
	外购原材料	51.41	51.41	51.41	51.41	51.41
	燃气动力	32.03	32.03	32.03	32.03	32.03
	维修费	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91
	销项税	46.91	46.91	46.91	49.25	49.25
	税金及附加	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	16.10	16.10	16.10	16.91	16.91
	合计	**226.35**	**226.96**	**227.58**	**231.64**	**232.28**

续:

项目	成本分类	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
吉首北农村规模化供水工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	33.52	34.19	34.87	35.57	36.28	37.01
	外购原材料	51.41	51.41	51.41	51.41	51.41	51.41
	燃气动力	32.03	32.03	32.03	32.03	32.03	32.03
	维修费	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91
	销项税	49.25	51.70	51.70	51.70	54.26	54.26
	税金及附加	5.91	6.20	6.20	6.20	6.51	6.51
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	16.91	17.75	17.75	17.75	18.63	18.63
	合计	**232.94**	**237.19**	**237.87**	**238.57**	**243.03**	**243.76**

续:

项目	成本分类	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
吉首北农村规模化供水工程	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	37.75	38.51	39.28	40.07	40.87	**681.52**
	外购原材料	51.41	51.41	51.41	51.41	431.72	**1,408.51**
	燃气动力	32.03	32.03	32.03	32.03	32.03	**640.60**
	维修费	43.91	43.91	43.91	43.91	43.91	**878.20**
	销项税	54.26	57.01	57.01	57.01	59.88	**1,005.21**
	税金及附加	6.51	6.84	6.84	6.84	7.19	**120.61**
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	18.63	19.57	19.57	19.57	20.56	**345.10**
	合计	**244.50**	**249.28**	**250.05**	**250.84**	**636.16**	**5,079.75**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

吉首北农村规模化供水工程预期总收入 34,512.47 万元，预期运营成本 5,079.75 万元，项目净收益 29,432.72 万元。

（二）项目融资还本付息情况

吉首北农村规模化供水工程，计划申请发行政府专项债券 13,000.00 万元，该项目尚未发行政府专项债券。本次拟申请政府专项债券 4,100.00 万元，根据 2026 年 9 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 20 年期的融资利率为 2.54%，债券存续期间的融资本息 19,604.00 万元。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。

吉首北农村规模化供水工程还本付息情况如下表所示:

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
吉首北农村规模化供水工程	2026 年 10 月	-	4,100.00	-	4,100.00	-	-
	2027	4,100.00	8,900.00	-	13,000.00	217.17	217.17
	2028	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2029	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2030	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2031	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2032	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2033	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2034	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2035	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2036	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2037	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2038	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2039	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2040	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2041	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2042	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2043	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2044	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2045	13,000.00	-	-	13,000.00	330.20	330.20
	2046 年 10 月	13,000.00	-	4,100.00	8,900.00	330.20	4,430.20
	2047	8,900.00	-	8,900.00	-	113.03	9,013.03
	合计		**13,000.00**	**13,000.00**		**6,604.00**	**19,604.00**

（三）项目融资平衡情况

吉首北农村规模化供水工程偿债资金来源为供水收入、水质检测收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 29,432.72 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.50。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
吉首北农村规模化供水工程	29,432.72	13,000.00	19,604.00	1.50

项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.50	1.68
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.53	1.50	1.48

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的预期收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.33，能通过压力测试。当整个项目的实际成本上升10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.48，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成

本情况、偿债资金来源，对项目申请新增地方政府专项债券资金现金流情况分析，本项目现金流预测见下表。

吉首北农村规模化供水工程现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2025 年及以前	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**	**56,467.95**	**3,955.48**	**6,000.00**	**12,000.00**	**1,316.28**	**1,432.66**	**1,483.22**	**1,533.78**	**1,610.47**	**1,610.47**	**1,610.47**	**1,690.87**
1.1	资本金	**8,955.48**	3,955.48	1,900.00	3,100.00	-	-	-					
1.2	债券资金流入	**13,000.00**	-	4,100.00	8,900.00	-	-	-					
1.3	运营收入	**34,512.47**		-	-	1,316.28	1,432.66	1,483.22	1,533.78	1,610.47	1,610.47	1,610.47	1,690.87
2	**现金流出**	**46,422.06**	**3,955.48**	**6,000.00**	**12,000.00**	**541.70**	**547.23**	**549.94**	**552.68**	**556.55**	**557.16**	**557.78**	**561.84**
2.1	建设投资	**21,955.48**	3,955.48	6,000.00	12,000.00	-	-	-					
2.2	运营成本	**5,079.75**		-	-	211.50	217.03	219.74	222.48	226.35	226.96	227.58	231.64
2.3	融资利息	**6,386.83**	-	-	-	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20
2.4	债券本金	**13,000.00**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**净现金流量**	**10,045.89**	**-**	**-**	**-**	**774.58**	**885.43**	**933.28**	**981.10**	**1,053.92**	**1,053.31**	**1,052.69**	**1,129.03**
4	**累计净现金流量**		**-**	**-**	**-**	**774.58**	**1,660.01**	**2,593.29**	**3,574.39**	**4,628.31**	**5,681.62**	**6,734.31**	**7,863.34**

续：

序号	项目	运营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**现金流入**	**1,690.87**	**1,690.87**	**1,775.05**	**1,775.05**	**1,775.05**	**1,863.07**	**1,863.07**	**1,863.07**	**1,957.45**	**1,957.45**	**1,957.45**	**2,055.80**
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	1,690.87	1,690.87	1,775.05	1,775.05	1,775.05	1,863.07	1,863.07	1,863.07	1,957.45	1,957.45	1,957.45	2,055.80
2	**现金流出**	**562.48**	**563.14**	**567.39**	**568.07**	**568.77**	**573.23**	**573.96**	**574.70**	**579.48**	**580.25**	**4,681.04**	**9,649.19**
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	232.28	232.94	237.19	237.87	238.57	243.03	243.76	244.50	249.28	250.05	250.84	636.16
2.3	融资利息	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	330.20	113.03
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,100.00	8,900.00
3	**净现金流量**	**1,128.39**	**1,127.73**	**1,207.66**	**1,206.98**	**1,206.28**	**1,289.84**	**1,289.11**	**1,288.37**	**1,377.97**	**1,377.20**	**-2,723.59**	**-7,593.39**
4	**累计净现金流量**	**8,991.73**	**10,119.46**	**11,327.12**	**12,534.10**	**13,740.38**	**15,030.22**	**16,319.33**	**17,607.70**	**18,985.67**	**20,362.87**	**17,639.28**	**10,045.89**

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

六、潜在风险评估

（一）潜在风险

项目的投资风险来源于法律、法规以及政策变化、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境以及外部配套条件等一方面或者几方面共同的影响。项目风险贯穿于项目建设、项目运营的全过程。由于项目的不同，相关的风险因素存在差异。针对本项目的具体实施环境和项目特点，项目的风险因素主要有如下几种:

1、市场风险

由于城乡供水行业成本构成中，电费占据了较大一部分，对供水行业利润影响较大，在未来电价向上调整的预期下，以及国家宏观经济政策对节能减排目标的确定，城乡供水行业未来用电成本有进一步上涨的趋势。局部地区受气候、来水、电煤供应等不确定因素影响，部分地区存在时段性电力供需紧张局面，因此，城乡供水行业未来可能面临用电成本上升的风险。

2、政策风险

国家如在供水价格标准上作出较大调整将直接影响本项目预期目标的实现。

3、工程风险

工程具体实施过程中的工程地质条件、水文条件与预测时的条件发生重大变化，从而导致工程量大量增加，或工期大大延长。由此投资额度的超支导致项目失去进入经营的最

佳时期，从而不能实现预期的效益。

4、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证时，将导致项目工期拖延甚至被迫中止。

5、组织管理风险

项目在实施中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，都会导致项目不能按时完成，造成项目原定目标不能实现。

6、外部协作风险

项目实施过程中，供电、污水处理、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将导致项目实施和经营困难。

（二）应对措施

从上面的风险因素评估中可以看出政策风险、工程风险的影响程度较大，但可能性很小。为降低这些风险对项目的影响程度，建议采用如下的措施降低风险对项目预测效益的实现:

1、市场风险的防范措施

针对市场需求变化对项目预期效益的影响程度，建议设置专门人员进行市场需求调研，随时掌握市场需求的变化，减少市场需求变化风险和价格变化的风险。

2、政策风险的防范措施

项目的建设是认真贯彻落实中共中央关于城镇化建设的决策部署，实施湖南省城乡统筹工作的需要。解决城镇饮

水安全问题是建设新农村的重要内容之一，是改善群众居住环境，解决社会公共安全隐患的一项利民惠民、具有长远经济社会效益的民生工程。因此，本项目属于国家及地方都大力支持的项目，项目的政策风险小。

3、工程风险的防范措施

为避免地质水文风险，建议加强项目建设前期的评估工作，努力避免对地质和水文条件预计不充分导致的工程工期的延长和中止，促使项目按时投入运营。

4、资金风险的防范措施

资金风险对项目工期、质量都有着极大的影响，为减少资金风险，建议项目业主做好资金的筹措工作，对资金进行专款专用。严格按照项目进度安排资金的及时到位。

5、组织管理风险的防范措施

在项目实施前期设置合理有效的项目建设组织管理机构，使该组织机构对项目进行全面管理，在工作过程中有效进行工程进度、工程投资额和工程质量的监督。选择专业的管理人员，对项目过程进行监督管理。首先严格按照程序进行招标，考虑投资成本的同时，选择经验丰富和具有资金实力的建设单位，选择品质优良专业能力强的监理单位，对原材料质量严格把关。

6、外部协作风险的防范

建议加强与各主管部门的沟通协调，以保障项目对外部供排水、供电和其他基础设施的顺利使用，并积极控制相关

项目投资。

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

本项目主管部门是吉首市水利局，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。

本项目运营单位是吉首市水利工程建设与管理站，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吉首市水利工程建设与管理站，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《2026年湖南省政府专项债券吉首北农村规模化供水工程融资平衡方案》之盖章页）

吉首市财政局

吉首市水利局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
花垣县2023年保障性租赁住房建设项目
建设项目融资平衡方案

花垣县2023年保障性租赁住房建设项目本次拟发行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：	花垣县2023年保障性租赁住房建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
总投资：	14,503.87万元
本次发行金额：	2,000.00万元
专项债券总需求：	7,000.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	20年
主管部门：	花垣县住房和城乡建设局
项目申请单位：	花垣国晟资产经营有限公司
资产持有单位：	花垣国晟资产经营有限公司

一、项目概况

（一）区域介绍

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

花垣交通条件便利，209、319国道贯穿全境，包茂高速、张花高速在此交汇，有花垣、花垣东、花垣西三个高速互通，湘西机场位于花垣境内正在建设中，将于2020年建成通航。花垣矿产资源丰富，已探明锰、锌、页岩气等矿产20余种，其中锰矿储量居全省第一、全国第二，铅锌矿储量居全省第二、全国第三，2011年新探明铅锌矿远景储量1300万金属吨，潜在价值上千亿元，有“东方锰都”、“有色金属之乡”美誉。花垣民族文化浓郁，“苗族赶秋”列入联合国非遗名录，拥有苗族古歌等5项国家级非物质文化遗产保护项目苗族武术等12项省级非物质文化遗产保护项目，自古有“百里苗乡”之称。

花垣县2023年—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）	82.38	81.03	86.18
居民人均可支配收入（元）	21324	22409	23851
一般公共预算收入	7.04	7.13	7.58
政府性基金收入	0.78	0.84	0.40
其中：国有土地出让收入	0.70	0.80	0.29
政府性基金支出	5.10	4.24	8.47
其中：国有土地出让支出	0.09	0.54	0.32

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
花垣县2023年保障性租赁住房建设项目	项目总投资：14,503.87万元。 建设地点：花垣县。 建设工期：2026年10月至2027年10月。	本项目新建保障性租赁住房共800套，总建筑面积43994.5㎡;配套停车位640个，安装充电桩200个，以及其他附属工程。	1、《关于调整花垣县2023年保障性租赁住房建设项目工程概算的批复》（花发改概审〔2024〕35号） 2、《关于调整花垣县2023年保障性租赁住房建设项目初步设计的方案批复》（花住建方案初批〔2024〕22号） 3、《关于调整花垣县2023年保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（花发改审批〔2024〕77号）

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

花垣县2023年保障性租赁住房建设项目已经通过湖南玖粼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、稳定房地产市场

保障性租赁住房的存在可以增加市场上的租赁供应量，从而

平衡供需，稳定租金水平，有助于减少房地产市场的波动。

2、引导购房观念转变

通过提供保障性租赁住房，政府可以引导居民逐步转变“重购轻租”的观念，促进租赁市场的繁荣。

3、优化城市人口布局

保障性租赁住房一般面向城市中低收入人群，有助于引导人口从中心城区向外围区域转移，优化城市人口布局。

（二）社会效益分析

本项目建设完成后，社会效益非常显著，具体表现为:

1、项目建设为以新市民为主体的蓝领工人、技能型人才以及大学生、研究生为主体的青年人才等群体住房困难提供了机遇。这样可以促进郊区乡村振兴，又可以缓解新市民、青年人等群体住房困难。利用企事业单位自有土地建设保障性租赁住房。既能充分利用企事业单位土地空间资源，又能解决单位人才及青年人住房问题，还能促进产住融合，降低员工交通成本、提高绩效。

2、本项目实施，有利于增强居民对社会的认同感和归属感，对增强居民凝聚力，增强花垣县居民的工作积极性具有重要意义，有利于促进花垣县各项事业的发展。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为保障性租赁住房，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已获取立项批复、初步设计及概算批复，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，本项目申请发行政府专项债券资金7,000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》（湘政办发〔2025〕7号）、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则（试行）》（湘发改投资〔2025〕174号）等有关文件精神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	本项目新建保障性租赁住房共800套，总建筑面积43994.5㎡；配套停车位640个，安装充电桩200个，以及其他附属工程。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	总建筑面积	43994.5㎡	43994.5㎡
			保障性租赁住房	800套	800套
			停车位	640个	640个
			充电桩	200个	200个
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2027年10月	建设期不超过2027年10月
		成本指标	项目总投资	14,503.87万元	不超过14,503.87万元
	效益指标	经济效益指标	对所在地区相关产业的影响	促进花垣县城市的发展	
		社会效益指标	对当地投资规模的影响	增加了全社会固定资产的投资规模，促进国民经济增长	
		生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众生产生活条件	
		可持续影响指标	改善民生，构建和谐社会	项目的建成将提升居民获得感、幸福感	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	风险描述：项目收益主要来源于保障性租赁住房出租收入、商铺出租收入、停车位出租收入、充电桩服务费收入，收入受市场价格和地区整体发展情况影响，若经济发展不及预期，整体地区发展情况一般，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

三、项目投资概算及资金筹措计划

（一）项目投资概算

1、概算范围

本项目投资概算范围包括建设内容的工程费用、工程建设其他费、预备费及建设期利息。

2、概算依据

（1）本项目方案设计文件及主要工程数量;

（2）湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省建筑工程材料预算价格编制与管理办法》的通知（湘建价〔2018〕129号）;

（3）湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知（湘建价〔2019〕47号）;

（4）湖南省住房和城乡建设厅关于印发2020《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知（湘建价〔2020〕56号）;

（5）《湖南省城市照明设施维护工程消耗量标准》的通知（湘建价〔2021〕164号）;

（6）湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省房屋改造加固及维修工程消耗量标准》的通知（湘建价〔2021〕238号）;

（7）参考当地信息价相关文件，结合市场价进行调整，设备采用现行市场价;

（8）工程建设其他费用费率和文件（详见估算汇总表备注栏）。

3、项目投资概算

项目总投资14,503.87万元，其中工程费用12,350.94万元，工程建设其他费715.28万元，预备费1,308.15万元，建设期利息129.50万元。投资概算表如下所示:

调整概算总表

工程名称：花垣县2023年保障性租赁住房建设项目											
序号	工程项目或费用名称	概算金额（万元）					主要技术经济指标（元）			占总投资比例	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值		
一	**工程费用**	**9886.28**	**96.00**	**2368.66**		**12350.94**	**㎡**	**41233.00**	**2995.40**	**85.16%**	
（一）	花垣镇民族中医院城北新院（388套，建筑面积21999㎡）	4459.99	96.00	823.97		5379.96	㎡	21999.00	2445.55		388套，含商业部分面积3200平方米
1	民族中医院城北新院桩基工程	98.01				98.01	m	800.00	1225.13		
2	1#公寓楼土石方及基坑支护工程	54.65				54.65	㎡	2000.00	273.25		
3	民族中医院城北新院建筑工程	4253.23				4253.23	㎡	21999.00	1933.37		
4	民族中医院城北新院安装工程		96.00	823.97		919.97	㎡	21999.00	418.19		
5	配套服务用房	54.10				54.10	㎡	270.56	1999.56		
（二）	老正街社区老检察院、老法院地块（96套，建筑面积5974㎡）	1234.85		224.03		1458.88	㎡	5974.00	2442.05		96套，含商业部分面积800平方米
1	老检察院、老法院1#2#建筑工程	1234.85				1234.85	㎡	5974.00	2067.04		
2	老检察院、老法院1#2#安装工程			224.03		224.03	㎡	5974.00	375.01		

（三）	麻栗场镇（48 套，建筑面积 2320 ㎡）	513.80		70.76		584.56	㎡	2320.00	2519.66		
1	麻栗场老政府 1#2#建筑工程	513.80				513.80	㎡	2320.00	2214.66		
2	麻栗场老政府 1#2#安装工程			70.76		70.76	㎡	2320.00	305.00		
（四）	石栏镇（36 套，建筑面积 1722 ㎡）	399.50		52.52		452.02	㎡	1722.00	2624.97		
1	雅桥小学建筑工程	399.50				399.50	㎡	1722.00	2319.98		
2	雅桥小学安装工程			52.52		52.52	㎡	1722.00	304.99		
（五）	雅酉镇（63 套，建筑面积 3191 ㎡）	749.85		97.33		847.18	㎡	3191.00	2654.90		
1	雅酉小学、老林业站建筑工程	749.85				749.85	㎡	3191.00	2349.89		
2	雅酉小学、老林业站安装工程			97.33		97.33	㎡	3191.00	305.01		
（六）	吉卫镇（36 套，建筑面积 1722 ㎡）	384.75		52.69		437.44	㎡	1722	2540.30		
1	吉卫镇民族中学建筑工程	384.75				384.75	㎡	1722	2234.32		
2	吉卫镇民族中学安装工程			52.69		52.69	㎡	1722	305.98		
（七）	猫儿乡（43 套，建筑面积 2762 ㎡）	545.2		85.62		630.82	㎡	2762	2283.92		
1	猫儿乡政府建筑工程	525.12				525.12	㎡	2762	1901.23		
2	猫儿乡政府安装工程			85.62		85.62	㎡	2762	309.99		
3	配套服务用房	20.08				20.08	㎡	100.4	2000.00		
（八）	民乐镇（30 套，建筑面	314.22		44.06		358.28	㎡	1435	2496.72		

	积 1435 ㎡）										
1	民乐镇民乐小学建筑工程	314.22				314.22	㎡	1435	2189.69		
2	民乐镇民乐小学安装工程			44.06		44.06	㎡	1435	307.04		
（九）	边城镇（30 套，建筑面积 1435 ㎡）	308.13		43.91		352.04	㎡	1435	2453.24		
1	边城镇第三中学建筑工程	308.13				308.13	㎡	1435	2147.25		
2	边城镇第三中学安装工程			43.91		43.91	㎡	1435	305.99		
（十）	补抽乡（30 套，建筑面积 1435 ㎡）	313.99		43.77		357.76	㎡	1435	2493.10		
1	补抽小学建筑工程	313.99				313.99	㎡	1435	2188.08		
2	补抽小学安装工程			43.77		43.77	㎡	1435	305.02		
（十一）	室外工程及配套设施	662.00	0.00	830.00	0.00	1492.00					
1	室外绿化工程	32.00				32.00	㎡	8000	40.00		
2	挡土墙	30.00				30.00	m3	500	600.00		
3	停车场	400.00				400.00	㎡	16000	250.00		
4	室外道路工程	200.00				200.00	㎡	8000	250.00		
5	室外电气照明工程			70.00		70.00	㎡	20000	35.00		
6	室外给排水管网工程			60.00		60.00	㎡	20000	30.00		
7	充电桩 60kw			700.00		700.00	根	200	35000.00		
二	**工程建设其他费用**				**715.28**	**715.28**				**4.93%**	
1	建设单位管理费				0.00	0.00					
2	建设工程监理费				232.67	232.67					

3	建设项目前期工作咨询费				7.50	7.50					
4	工程保险费				37.05	37.05					
5	工程勘察费				22.89	22.89					
6	工程设计费				228.89	228.89					
7	工程概算编制费				10.14	10.14					
8	工程概算审核费				6.21	6.21					
9	劳动安全卫生评审费				37.05	37.05					
10	质量检测费				61.75	61.75					
11	招标代理服务费				0.00	0.00					
12	建设工程交易服务费				2.00	2.00					
13	场地准备及临时设施费				12.35	12.35					
14	环境影响咨询服务费				4.38	4.38					
15	全过程咨询-C 型，决策到竣工				52.40	52.40					
三	**预备费**				**1308.15**	**1308.15**				**9.02%**	
1	基本预备费				654.075	654.075					（一+二）*5%
2	涨价预备费				654.075	654.075					（一+二）*5%
四	**建设期贷款利息**				**0.00**	**129.50**				**0.89%**	
五	**固定资产总投资**	**9886.28**	**96.00**	**2368.66**	**2023.43**	**14374.37**				**99.11%**	**（一+二+三+四）**
六	**铺底流动资金**				**0.00**	**0.00**					不计
七	**建设项目总投资**	**9886.28**	**96.00**	**2368.66**	**2023.43**	**14503.87**				**100.00%**	**（五+六）**

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

花垣县2023年保障性租赁住房建设项目总投资14,503.87万元，2026年投入金额4,398.63万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2026 年	2027 年
花垣县 2023 年保障性租赁住房建设项目	**14,503.87**		4,398.63	10,105.24

2026年度，花垣县2023年保障性租赁住房建设项目分月投资计划具体如下表所示：

投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
花垣县2023 年保障性租赁住房建设项目	投资金额							
	其中：专项债金额							
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	**合计**
	投资金额				1,539.52	1,451.55	1,407.56	**4,398.63**
	其中：专项债金额				700.00	660.00	640.00	**2,000.00**

（二）资金筹措方案

花垣县 2023 年保障性租赁住房建设项目资金来源主要为自有资金和政府专项债券资金。项目总投资 14,503.87 万元，其中：用于项目支出的自有资金 7,503.87 万元，占投资总额的 51.74%；拟申请发行政府专项债券资金 7,000.00 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 5,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
花垣县2023年保障性租赁住房建设项目	14,503.87	7,503.87	0.00	2,000.00	0.00	5,000.00	0.00	0.00	20

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

花垣县2023年保障性租赁住房建设项目收入来源主要为保障性租赁住房出租收入、商铺出租收入、停车位出租收入和充电桩服务费收入。

根据湘西土家族苗族自治州统计局，**2019—2024年湘西土家族苗族自治州统计局GDP年均增长率为4.97%**。基于谨慎性原则，本项目收入按每3年增长5%进行调价。

GDP增长率：

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	年均
增长率	8.00%	3.10%	8.40%	4.00%	4.50%	1.80%	4.97%

1、保障性租赁住房出租收入

本项目拟建保障性租赁住房39,994.50平方米，其中城区保障性住房23,973.00㎡，乡镇保障性住房16,021.50㎡。

单价合理性：根据《花垣县公共租赁住房管理实施细则》，公租房的租金标准，由县发展和改革局会同县住保中心统筹考虑县经济社会发展及市场租金水平、建设成本、保障对象支付能力等因素分类分档确定，实行政府指导价管理的公租房租金标准在

制定和调整时可按照不超过同地段或同区域、同类型住房市场租金水平的70%确定，具体调整由县住保中心按规定组织评定或委托第三方评估机构评估后组织认定，并可根据实际情况确定租金减免条件和标准；公租房租金可根据市场租金水平适时进行动态调整，原则上调整周期不低于3年，并报县人民政府同意后，向社会公布实施。据调查花垣县房屋出租单价在16.98元/平方米/月-20.00元/平方米/月，根据价格的70%计算，本项目保障性租赁住房出租单价约为11.89元/平方米/月-14.00元/平方米/月，本项目公租房出租单价按**10元/平方米/月**，根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长。

本地房屋出租案例

案例	截图
案例一 16.98元/平方米/月	
案例二 17.91元/平方米/月	
案例三：20.00元/平方米/月	

2、商铺出租收入

本项目拟建商铺4,000.00平方米。根据市场调查，本项目商铺出租收入参考花垣县及周边区域类似项目的摊位出租案例，出租单价为29.70-49.20元/平方米/月。基于谨慎性原则，本项目出

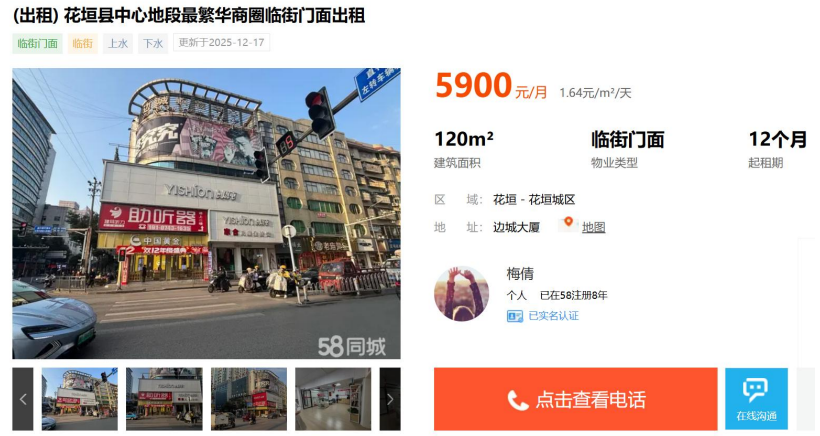
租价格拟按15元/平方米/月进行测算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按5%进行保守增长估计。

根据中国商业地产研究院2025年9月发布的《城市商业空间利用现状调查报告》，2025年前三季度，全国一二线城市商铺平均空置率达到17.8%。本项目市集摊位预计运营期第一年出租率70%、第二年出租率75%、第三年及以后出租率80%。

根据中国商业地产研究院2025年9月发布的《城市商业空间利用现状调查报告》，2025年前三季度，全国一二线城市商铺平均空置率达到17.8%，较2024年同期上升3.2个百分点；写字楼平均空置率高达23.5%，较2024年同期上升4.7个百分点。这组数据背后，是无数像小刘这样的商户的艰难处境，也是城市商业地产正在经历的深刻变革。

同类型商铺案例

案例	截图
案例一：29.70 元/平方米/月	**(出租) 房东直租，价格美丽。** 临街门面 临街 外摆区 更新于2026-02-11  6250元/月 0.99元/m²/天 210m² 建筑面积 临街门面 物业类型 12个月 起租期 区　域：花垣 - 花垣城区 地　址：招招烟酒 地图 龙女士 个人 已在58注册5年 已实名认证 https://xiangxi.58.com/shangpu/86303700803674x.shtml?prd=1vmYaiv1Ug1D5KxRwpUHsQ%3D%3D&houseId=4447031058836492&urlParamsMap=664E0BC019A470206653D240A00BADC0AC18520ECEA2DDAAF7735346C2DF81B486DAA349351CA61EB50DEE9069C5120F420C6F68AB14EEA8B5FFFB5A40CDA8FAC000A158A52517E1899B41942563DC26A25A8FD6C14670BFBF184AD7B6DBF3FFDB91CED4B105ED18&gpos=7&positionType=commoninfo&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuiKseWeoyIsInZhbCI6Imh1YXl1YW54In1dfQ&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-ec90-6d67-09a22768c254&ClickID=32

案例	截图
案例二：33.30 元/平方米/月	 https://xiangxi.58.com/shangpu/86147852878554x.shtml?prd=JuP5QP0dgCKLZZJgvN7pbw%3D%3D&houseId=442708252442112 5&urlParamsMap=664E0BC019A470206653D240A00BADC0AC18520ECEA2DDAAF7735346C2DF81B486DAA349351CA61EB50DEE9069C5120F420C6F68AB14EEA8B5FFFB5A40CDA8FAC000A158A52517E1899B41942563DC26A25A8FD6C14670BFBF184AD7B6DBF3FF5ABE365195C78A1E&gpos=2&positionType=commoninfo&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuiKseWeoyIsInZhbCI6Imh1YXl1YW54In1dfQ&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main&PGTID=0d306b35-0019-ec90-6d67-09a22768c254&ClickID=6
案例三：49.20 元/平方米/月	 https://xiangxi.58.com/shangpu/85683429620315x.shtml?prd=kqpf1%2Fwa8WF7nLDlzVdg%2FmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4367636347378691&urlParamsMap=664E0BC019A470206653D240A00BADC0AC18520ECEA2DDAAF7735346C2DF81B486DAA349351CA61EB50DEE9069C5120F420C6F68AB14EEA8B5FFFB5A40CDA8FAC000A158A52517E1899B41942563DC26A25A8FD6C14670BFBF184AD7B6DBF3FFC350A2056CBB42CD&gpos=14&positionType=commoninfo&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuiKseWeoyIsInZhbCI6Imh1YXl1YW54In1dfQ&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsdXNlcl9waGFzZV9s&list_type=main

3、停车位出租收入

项目新建640个停车位，本项目每个车位收入按10元/天计算。考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按5%进行保守增长

估计。

参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2025〕723号），对部分城区道路临时停车泊位进行收费，收费时段为每天7点至22点，前30分钟免费，超过30分钟按每半小时进行计费，中心区域每半小时收费2.5元，一般区域每半小时收费2元，每车单次单日最高收费限额40元。



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

索引号：430S00/2025-185106　　题裁分类：
发布机构：湖南省人民政府　　发文日期：2025-12-31 11:20
主题分类：
主题词：
名称：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

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〔2025〕723号

HNPR-2025-02027

各市州发展和改革委员会：

为加强我省机动车停放服务收费管理，规范机动车停放服务收费行为，维护停车服务供需双方合法权益，根据《中华人民共和国价格法》《国务院办公厅转发国家发展改革委等部门关于推动城市停车设施发展意见的通知》《湖南省优化营商环境条例》《湖南省定价目录》等文件规定，现将新修订的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

湖南省发展和改革委员会
2025年11月10日

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）

参考《花垣县机动车停放服务收费管理实施细则》，道路泊位机动车停放服务收费标准如下：

路段或区域等级	收费时间	收费标准	每日每车位最高收费
一类区域	7:00-22:00	1小时内3元，1小时后每半小时每车位加收2元（前15分钟内免费）	40元
二类区域	7:00-22:00	1小时内2元，1小时后每半小时每车位加收1元（前15分钟内免费）	30元
备注：1、22:00-次日7:00道路停车实行免费；2、计费单位不足一个计费单位的按一个计费单位计算。			

公共停车场机动车停放服务收费标准如下:

区域	计　费　标准	24小时最高
一类区域	30分钟之内（含30分钟）免费	20元
	30分钟以上至4小时（含本数）5元/辆次	
	4小时以上至12小时（含本数）10元/辆次	
	超12小时20元/辆次	
二类区域	30分钟之内（含30分钟）免费	15元
	30分钟以上至4小时（含本数）2元/辆次	
	4小时以上至12小时（含本数）8元/辆次	
	超12小时15元/辆次	
说明：1、小型车按上述停车收费标准收取，中型车和大型车分别按比照所占小汽车位计费；2、摩托车（电动车）按不超过小车标准四分之一收取），		

由此可知本项目停车场收费单价按10元/个/天考虑是较为合理的。

《中国城市停车行业发展报告》2022年指出，二三、四线城市公共停车场成熟期使用率中位数为88%；同时，《城市停车设施规划导则》（住建部2021版）提出公共停车场分级利用率标准:一般区域60%—75%，核心商圈与大型场馆75%—85%，大型赛事活动期间可突破至90%。本项目暂按照一般区域停车位考虑。预计运营期第一年出租率60%、第二年出租率65%、第三年出租率70%，第四年及以后出租率75%。

4、充电桩服务费收入

①服务费说明

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，充电桩收费参考《湖南省电动汽车充电桩基础设施专项规划（2016—2020年）》及《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），充电服务收费标准不得高于0.8元/kWh，出于谨慎考虑，本项目服务费暂按0.60元/kWh测算，不考虑增长。

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。



湘西州花垣县凯天丽程酒店充电站

3分 | 最近充电2天前 | 对外开放 1.2km

以现场公示为准~

¥1.5000/度 慢 闲3/3



湖南特来电吉首乾州古城充电站

3.3分 | 最近充电1天前 | 对外开放 41.2km

以现场公示为准~

¥1.5000/度 慢 闲3/3

②充电量说明

目前电动汽车电池蓄电量一般为 60~80kwh，出于谨慎原则本项目每次充电量按 60kwh。

车型	补贴后售价(元)	NEDC续航里程(km)	电池容量(kWh)	电池类型	电池厂家
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 615KM 签名版	50.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 签名版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 605KM 运动版	40.80万	605	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版	30.99万	600（CLTC标准）	98.8	三元锂	比亚迪
2021款 极狐 阿尔法T 653S	26.19万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 653S+	27.69万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H	31.99万	600	93.6	三元锂	SK
2021款 AION LX 80 智尊版	27.66万	650	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D 智臻版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D Max版	34.96万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 合创汽车007 PLUS版	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代
2021款 零跑C11 尊享版	17.98万	600	90	三元锂	中航锂电
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版	20.09万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版	17.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智享版	18.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2021款 威马W6 620km ACE极智版	23.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 威马W6 620km X特别版	25.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版	17.98万	610	82.57	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 探火版	15.98万	610	81.57	三元锂	宁德时代
2020款 AION V 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 畅享健康版	20.38万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 悦享智驾版	21.18万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 驾享智尊版	21.50万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电

③充电次数说明

根据 2024 年《中国主要城市充电基础设施监测报告》，36 座城市公用桩的平均周转率为 3，谨慎考虑，本项目平均周转率取 2，即充电桩每天服务次数按照 2 次计算。

城市名称	平均桩数利用率				平均时间利用率				平均周转率			
	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量
莆田市	1	86.4%	60.9%	25.5%	1	19.7%	16.5%	3.2%	2	5.4	4.9	0.6
太原市	2	69.7%	71.3%	-1.6%	4	15.1%	14.8%	0.3%	8	4.0	3.5	0.5
无锡市	3	68.6%	67.4%	1.2%	8	13.6%	14.2%	-0.6%	6	4.0	4.1	-0.1
青岛市	4	68.4%	54.6%	13.8%	7	13.7%	10.7%	3.0%	12	3.3	2.7	0.6
厦门市	5	68.3%	64.8%	3.5%	2	17.2%	17.4%	-0.1%	1	6.2	5.9	0.2
贵阳市	6	65.7%	38.0%	27.7%	10	13.0%	8.3%	4.7%	10	3.7	2.2	1.4
烟台市	7	65.4%	53.6%	11.8%	9	13.2%	9.7%	3.5%	16	3.0	2.2	0.8
泉州市	8	64.3%	72.3%	-8.0%	5	14.8%	15.7%	-0.9%	5	4.1	4.6	-0.5
济南市	9	64.3%	62.1%	2.2%	22	10.4%	12.4%	-2.0%	24	2.7	3.6	-0.9
温州市	10	64.0%	63.0%	0.9%	20	10.6%	14.8%	-4.2%	21	2.8	4.7	-1.9
重庆市	11	63.1%	58.3%	4.9%	13	12.3%	11.9%	0.4%	9	3.7	3.6	0.1
福州市	12	63.0%	55.4%	7.6%	6	13.9%	15.3%	-1.4%	4	4.5	5.1	-0.6
广州市	13	60.4%	59.6%	0.8%	3	16.0%	16.2%	-0.2%	3	4.6	5.0	-0.4
郑州市	14	60.4%	42.8%	17.6%	24	9.7%	6.1%	3.6%	19	3.0	1.6	1.4
兰州市	15	59.1%	65.5%	-6.4%	11	12.8%	13.4%	-0.7%	20	2.9	3.2	-0.3
常州市	16	58.1%	55.2%	3.0%	18	11.0%	11.0%	0.0%	22	2.8	3.0	-0.2
成都市	17	57.2%	50.6%	6.5%	12	12.7%	13.5%	-0.8%	7	4.0	4.5	-0.5
苏州市	18	56.5%	51.4%	5.1%	16	11.7%	12.3%	-0.6%	13	3.3	3.4	-0.2
杭州市	19	55.8%	57.9%	-2.2%	19	10.7%	13.7%	-3.1%	17	3.0	3.9	-1.0
西安市	20	55.1%	53.2%	2.0%	15	11.9%	10.9%	0.9%	11	3.7	3.3	0.4
大连市	21	55.1%	54.3%	0.9%	14	12.2%	12.4%	-0.2%	23	2.7	2.9	-0.2
东莞市	22	52.0%	55.8%	-3.8%	17	11.2%	15.0%	-3.7%	15	3.2	4.4	-1.2
天津市	23	51.5%	47.1%	4.4%	26	9.0%	9.2%	-0.2%	30	1.9	2.3	-0.3
长沙市	24	51.2%	60.3%	-9.1%	21	10.6%	12.9%	-2.3%	14	3.3	4.1	-0.8
南昌市	25	49.3%	41.4%	8.0%	23	9.9%	7.1%	2.8%	18	3.0	2.2	0.7
南京市	26	47.7%	41.2%	6.5%	28	8.0%	7.7%	0.3%	27	2.1	2.2	-0.1
石家庄市	27	46.7%	47.1%	-0.4%	25	9.2%	9.4%	-0.2%	25	2.4	2.5	-0.1
北京市	28	46.6%	35.7%	10.8%	27	8.9%	6.8%	2.1%	26	2.3	1.6	0.7
宁波市	29	43.9%	44.8%	-0.9%	31	7.2%	9.3%	-2.1%	28	2.0	2.7	-0.8
昆明市	30	43.5%	49.5%	-6.0%	33	6.8%	8.7%	-1.9%	29	2.0	2.3	-0.3
南宁市	31	42.2%	54.5%	-12.3%	29	7.9%	13.8%	-5.9%	31	1.8	3.3	-1.5
海口市	32	37.8%	35.8%	2.0%	30	7.8%	7.6%	0.2%	32	1.7	1.8	-0.1
上海市	33	37.3%	36.1%	1.2%	32	6.9%	7.3%	-0.4%	34	1.6	1.7	-0.2
合肥市	34	35.5%	41.3%	-5.8%	35	5.3%	8.4%	-3.0%	35	1.5	2.3	-0.8
武汉市	35	32.5%	42.3%	-9.8%	34	5.6%	7.9%	-2.3%	33	1.6	2.6	-0.9
深圳市	36	24.0%	19.3%	4.7%	36	4.6%	4.1%	0.5%	36	0.6	0.8	-0.2

④充电桩数量

本项目建设充电桩200个。

⑤使用率的说明

根据《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》，36座城市公用桩的平均桩数利用率为54.7%。谨慎考虑，本项目充电桩使用率保持40%不变。

4、整体效能仍然偏低，疫情后并非全面提升

36座城市公用桩的平均时间利用率、平均桩数利用率和平均周转率分别为11.0%、54.7%和3.0，平均充电时长为55.0分钟。其中，**平均时间利用率不足10%的城市有14座，平均桩数利用率不足50%的城市有12座，平均周转率不足3的城市有17座。**

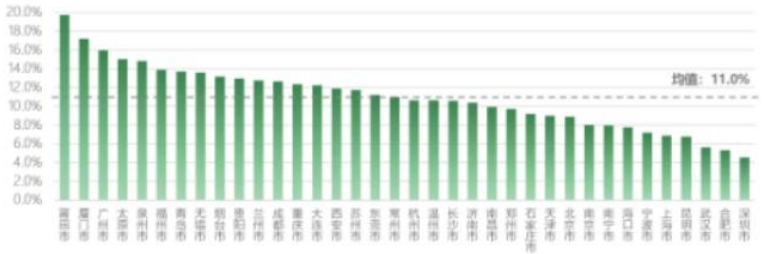


图6 36座城市中心城区公用桩平均时间利用率

（二）项目预期收入预测

根据上述收入预测依据，花垣县2023年保障性租赁住房建设项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为17,246.47万元，具体收入预测情况如下表：

预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	**预期收入**	17,246.47	122.79	776.03	815.31	838.63	838.63	838.63	850.85	850.85	850.85	863.69
1	**保障性租赁住房出租收入**	7,647.00	55.99	359.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95
	单价（元/㎡/月）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租面积（㎡）		27,996.15	29,995.88	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60
	出租率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	**商铺出租收入**	1,341.24	8.40	54.00	57.60	60.48	60.48	60.48	63.50	63.50	63.50	66.68
	单价（元/㎡/月）		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36
	出租面积（㎡）		2,800.00	3,000.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	出租率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	**停车位出租收入**	4,053.43	23.36	151.84	163.52	183.96	183.96	183.96	193.16	193.16	193.16	202.82
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
	出租数量（个）		384.00	416.00	448.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
	出租率		60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	**充电桩服务费收入**	4,204.80	35.04	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24
	单价（元/kw•h）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	使用率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	出租数量（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

续上表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	**预期收入**	17,246.47	863.69	863.69	877.16	877.16	877.16	891.30	891.30	891.30	906.16	906.16	755.13
1	**保障性租赁住房出租收入**	7,647.00	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	383.95	319.96
	单价（元/㎡/月）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	出租面积（㎡）		31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60	31,995.60
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	**商铺出租收入**	1,341.24	66.68	66.68	70.01	70.01	70.01	73.51	73.51	73.51	77.19	77.19	64.32
	单价（元/㎡/月）		17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10	20.10
	出租面积（㎡）		3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	**停车位出租收入**	4,053.43	202.82	202.82	212.96	212.96	212.96	223.60	223.60	223.60	234.78	234.78	195.65
	单价（元/个/天）		11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40	13.40	13.40
	出租数量（个）		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
	出租率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	**充电桩服务费收入**	4,204.80	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	175.20
	单价（元/kw•h）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	使用率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	出租数量（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

（三）项目预期成本依据

花垣县2023年保障性租赁住房建设项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括工资及福利费、维修维护费、其他费用。

1、运营成本估算

（1）工资及福利费

本项目运营期间所需工作人员15人，人员工资参照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，其中居民服务、修理和其他服务业2025年平均工资为51,902.00元/人/年，出于谨慎考虑，本项目按6万元/人/年计算。其中工资每三年涨幅5%。

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）维修维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版），按生产要素法估算总成本费用时，修理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，参照同类工程的实际情况，本项目年维修费用按年折旧费用的5%估算。

（3）其他费用

为了维持项目运营期工作正常运行，运营期内需由管理人员进行常规管理，相应所产生的其他费用按当年收入的3%计算。

2、相关税费

（1）增值税

本项目增值税税率按照《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号执行。即：固定资产投资增值税税率9%，充电桩服务增值税税率为13%，停车服务费增值税税率为6%，保障性住房出租免征增值税，商业部分房屋出租增值税税率为9%。维修维护费增值税税率13%，运营期其他费用增值税税率6%。

财政部税务总局《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第33号），对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策。

（2）相关附加税

城市维护建设税率5%，教育费附加（含地方教育附加）按增值税的5%计算。

（3）房产税

《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第33号），对公租房免征房产税。依照房产租金收入（不含税）计算缴纳的，税率为12%。

（四）项目预期成本预测

本项目在债券存续期内总成本预计3,108.82万元。具体成本预测依据及明细如下:

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一	**预期成本**	3,108.82	25.02	151.65	153.16	154.13	154.13	154.13	154.78	154.78	154.78	155.45
1	工资及福利费	1,800.00	15.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	维修维护费用	668.40	5.57	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42
3	其他费用	517.38	3.68	23.28	24.46	25.16	25.16	25.16	25.53	25.53	25.53	25.91
4	税金及附加	123.04	0.77	4.95	5.28	5.55	5.55	5.55	5.83	5.83	5.83	6.12
4.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	房产税	123.04	0.77	4.95	5.28	5.55	5.55	5.55	5.83	5.83	5.83	6.12

续上表：

序号	**项目**	**合计**	**运营期**									
			2037年	**2038年**	**2039年**	**2040年**	**2041年**	**2042年**	**2043年**	**2044年**	**2045年**	**2046年**	**2047年**
一	**预期成本**	3,108.82	155.45	155.45	156.15	156.15	156.15	156.90	156.90	156.90	157.68	157.68	131.40
1	工资及福利费	1,800.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	75.00
2	维修维护费用	668.40	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	33.42	27.85
3	其他费用	517.38	25.91	25.91	26.31	26.31	26.31	26.74	26.74	26.74	27.18	27.18	22.65
4	税金及附加	123.04	6.12	6.12	6.42	6.42	6.42	6.74	6.74	6.74	7.08	7.08	5.90
4.1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	房产税	123.04	6.12	6.12	6.42	6.42	6.42	6.74	6.74	6.74	7.08	7.08	5.90

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

花垣县2023年保障性租赁住房建设项目预期总收入17,246.47万元，预期运营成本及税金3,108.82万元，项目净收益14,137.65万元。

（二）项目融资还本付息情况

本次拟发行专项债券2,000.00万元，未来拟发行专项债券5,000.00万元，根据2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为2.54%，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。

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
花垣县2023年保障性租赁住房建设项目	2026年10月	0.00	2,000.00	0.00	2,000.00	0.00	0.00
	2027年4月	2,000.00	5,000.00	0.00	7,000.00	25.40	25.40
	2027年10月	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	88.90	88.90
	2028年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2029年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2030年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2031年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2032年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2033年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2034年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2035年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2036年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2037年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2038年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2039年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80

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
	2040 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2041 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2042 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2043 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2044 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2045 年	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	177.80	177.80
	2046 年 4 月	7,000.00	0.00	0.00	7,000.00	88.90	88.90
	2046 年 10 月	7,000.00	0.00	2,000.00	5,000.00	88.90	2,088.90
	2047 年 4 月	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	63.50	5,063.50
	合计		**7,000.00**	**7,000.00**		3,556.00	10,556.00

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源保障性租赁住房出租收入、商铺出租收入、停车位出租收入和充电桩服务费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 14,137.65 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.34。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
花垣县 2023 年保障性租赁住房建设项目	14,137.65	7,000.00	10,556.00	1.34

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.34	1.50
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.34	1.31

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.18，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	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	**现金流入**	**31,750.34**	**4,398.63**	**10,228.03**	**776.03**	**815.31**	**838.63**	**838.63**	**838.63**	**850.85**	**850.85**	**850.85**	**863.69**
1.1	资本金	**7,503.87**	2,398.63	5,105.24									
1.2	债券资金流入	**7,000.00**	2,000.00	5,000.00									
1.3	运营收入	**17,246.47**		122.79	776.03	815.31	838.63	838.63	838.63	850.85	850.85	850.85	863.69
2	**现金流出**	**28,054.39**	**4,398.63**	**10,130.26**	**329.45**	**330.96**	**331.93**	**331.93**	**331.93**	**332.58**	**332.58**	**332.58**	**333.25**
2.1	建设投资	**14,389.57**	4,398.63	9,990.94									
2.2	运营流出	**3,108.82**		25.02	151.65	153.16	154.13	154.13	154.13	154.78	154.78	154.78	155.45
2.4	债券本息	**10,556.00**	0.00	114.30	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80
3	**净现金流量**	**3,695.95**		**97.77**	**446.58**	**484.35**	**506.70**	**506.70**	**506.70**	**518.27**	**518.27**	**518.27**	**530.44**
4	**累计现金流量**			**97.77**	**544.35**	**1,028.70**	**1,535.40**	**2,042.10**	**2,548.80**	**3,067.07**	**3,585.34**	**4,103.61**	**4,634.05**

续上表:

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**现金流入**	**31,750.34**	**863.69**	**863.69**	**877.16**	**877.16**	**877.16**	**891.30**	**891.30**	**891.30**	**906.16**	**906.16**	**755.13**
1.1	资本金	**7,503.87**											
1.2	债券资金流入	**7,000.00**											
1.3	运营收入	**17,246.47**	863.69	863.69	877.16	877.16	877.16	891.30	891.30	891.30	906.16	906.16	755.13
2	**现金流出**	**28,054.39**	**333.25**	**333.25**	**333.95**	**333.95**	**333.95**	**334.70**	**334.70**	**334.70**	**335.48**	**2,335.48**	**5,194.90**
2.1	建设投资	**14,389.57**											
2.2	运营流出	**3,108.82**	155.45	155.45	156.15	156.15	156.15	156.90	156.90	156.90	157.68	157.68	131.40
2.4	债券本息	**10,556.00**	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	177.80	2,177.80	5,063.50
3	**净现金流量**	**3,695.95**	**530.44**	**530.44**	**543.21**	**543.21**	**543.21**	**556.60**	**556.60**	**556.60**	**570.68**	**-1,429.32**	**-4,439.77**
4	**累计现金流量**		**5,164.49**	**5,694.93**	**6,238.14**	**6,781.35**	**7,324.56**	**7,881.16**	**8,437.76**	**8,994.36**	**9,565.04**	**8,135.72**	**3,695.95**

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于保障性租赁住房出租收入、商铺出租收入、停车位出租收入、充电桩服务费收入。

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

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

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性

基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、相关部门责任

本项目主管部门是花垣县住房和城乡建设局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债

券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是花垣国晟资产经营有限公司，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花垣国晟资产经营有限公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券花垣县2023年保障性租赁住房建设项目融资平衡方案》之盖章页）

花垣县财政局

花垣县住房和城乡建设局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
花垣县城东污水处理厂提质改造
及设备更新项目
融资平衡方案

花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目拟发行2026年专项债券2,800.00万元，本次发行金额2,800.00万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称：	花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
总投资：	5,449.40万元
本次发行金额：	2,800.00万元
专项债券总需求：	2,800.00万元
其中：用作资本金金额	0万元
本次发行期限：	20年
主管部门：	花垣县住房和城乡建设局
项目申请单位：	花垣县住房和城乡建设局
资产持有单位：	花垣县住房和城乡建设局

一、项目概况

（一）区域介绍

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

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

花垣县 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）	82.38	81.03	86.18
居民人均可支配收入（元）	21324	22409	23851
一般公共预算收入	7.04	7.13	7.58
政府性基金收入	0.78	0.84	0.40
其中：国有土地出让收入	0.70	0.80	0.29
政府性基金支出	5.10	4.24	8.47
其中：国有土地出让支出	0.09	0.54	0.32

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（二）项目基本信息

花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	项目单位	批复文件
花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目	项目概算总投资：5,449.40 万元 项目建设地点：花垣县城东污水处理厂，位于县城东边花垣河下游林业局林场附近 建设期：2026 年 10 月-2027 年 10 月	（1）污水处理厂提质改造，由原来的“预处理+氧化沟”工艺改造为“预处理+氧化沟+深度处理”工艺，出水水质由一级 B 标提升至一级 A 标； （2）污水处理厂设备更新，对能耗较高、损坏严重的格栅、提升泵、除砂设备、风机、推流器、曝气机等核心设备进行更新，更新污水处理设备 171 套。	花垣县住房和城乡建设局	1、《关于花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目可行性研究报告的批复》（花发改审批〔2025〕78 号）； 2、《关于花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目-初步设计的批复》（花住建初批〔2026〕2 号）； 3、《关于花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目工程概算的批复》（花发改概审〔2026〕4 号）

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

本项目已通过湖南玖粼律师事务所合法性审查。

二、社会经济效益分析

（一）社会效益分析

《湘西自治州国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出，到2025年，基本建成全国“锰三角”绿色转型示范区，成功创建国家生态文明建设示范州；到2035年，生态环境根本好转，绿色生产生活方式全面形成，美丽湘西目标基本实现。并将完成吉首市乾州、花垣县城东、凤凰县沱江等3座污水厂一级A提标改造列入主要任务清单。

根据2025年最新政策要求，全国城镇污水处理厂出水水质需从一级B提升至一级A标准，其中COD≤50mg/L、BOD5≤10mg/L、SS≤10mg/L、总氮≤15mg/L、氨氮≤5(8)mg/L等12项核心指标均有严格限值。湖南省“十四五”规划明确要求县级污水处理厂出水水质稳定达到一级A标准，并推动“建大、并中、减小”的设施集约化布局。花垣县作为“锰三角”治理重点区域，2024年水质达标率已提升至100%，但需通过污水处理厂改造持续巩固成果。花垣县城东污水处理厂建成时间较长，原有污水处理工艺流程简单，设施设备老化严重，已难以满足国家新的环保要求。目前花垣县城东污水处理厂仍采取的一级处理工艺出水只能达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)中的一级B标，还达不到国家《“十三五”生态环境保护规划》明确要求“县城及以上污水处理厂必须全面达到一级A排放标准”，提质改造及设备

更新能显著提升污水处理能力，减少污染排放，保护水生态，是保障县域生态环境持续向好的关键举措。

（二）经济效益分析

从国家“十四五”规划可以看出，环境保护在一定程度上代表一个地区或一个城市的经济发展、文明卫生水平，也是衡量人民生活水平的一个重要标志。GDP 不再是衡量地方发展、衡量地方领导干部工作实绩的唯一指标，体现了新的政绩观。考核地方政府与领导干部，不仅是要考核 GDP，也要考核地方政府的人居环境质量改善情况以及其他民生改善情况。深入开展流域污染治理、切实加强环境综合整治、进一步促进污水处理工程的建设无疑是确保花垣县在经济发展的同时不降低生态、人居环境相当重要的一环，亦是落实“三高四新”发展战略、加快转变经济发展方式的有效手段。

水环境污染是城市水资源可重复利用和社会经济可持续发展的重大障碍。污水治理可以减缓和减轻水环境污染，防治缓解水资源的供需矛盾，水资源切实有效的保护，可以使水资源得以持续利用，促进社会经济的可持续发展，为花垣县的腾飞创造有利的条件。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为生态环保（城镇污水垃圾收集处理）领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计与概算批复等前期工作，具有较高的成熟度。

（四）债券需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度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《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》（湘政办发〔2025〕7号）、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则（试行）》（湘发改投资〔2025〕174号）等有关文件精神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，设计年限为50年，即预测项目存续期限为50年。预测项目存续期限大于专项债券发行期限。

（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：

<table>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">（1）污水处理厂提质改造，由原来的“预处理+氧化沟”工艺改造为“预处理+氧化沟+深度处理”工艺，出水水质由一级 B 标提升至一级 A 标;
（2）污水处理厂设备更新，对能耗较高、损坏严重的格栅、提升泵、除砂设备、风机、推流器、曝气机等核心设备进行更新，更新污水处理设备 171 套。</td></tr>
<tr><td rowspan="9">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td>数量指标</td><td>污水处理规模</td><td>2 万 m³/d</td><td>2 万 m³/d</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>合格率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>完工时间</td><td>2027 年 10 月</td><td>不晚于 2027 年 10 月</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目总投资</td><td>5,449.40 万元</td><td>不超过 5,449.40 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="4">效益指标</td><td>经济效益指标</td><td>提供就业岗位</td><td colspan="2">能提供一定数量的就业岗位</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td>改善居民生活环境</td><td colspan="2">推进环境卫生设施提级扩能，健全和完善垃圾无害化资源化处理、污水集中处理、公共厕所等设施</td></tr>
<tr><td>生态效益指标</td><td>改善环境质量</td><td colspan="2">进一步推进城市黑臭水体治理工作，巩固近年来治理成果，加快改善城市水环境质量。</td></tr>
<tr><td>可持续影响指标</td><td>地区经济可持续发展</td><td colspan="2">项目的建成将促进花垣县的可持续发展，可提高居民的生活质量与生活水平</td></tr>
<tr><td>社会公众或服务对象满意度指标</td><td>公众社会满意度</td><td>≥95%</td><td>≥95%</td></tr>
<tr><td>偿债风险</td><td colspan="5">风险描述：项目主要收益来源于污水处理收入。
若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。
应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。</td></tr>
</table>

三、项目投资概算总投资及资金筹措方案

（一）项目概算总投资

核定花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目工程概算总投资为5,449.40万元，其中：工程费用4,571.60万元，工程建设其他费用382.40万元，预备费495.40万元。

花垣县发展和改革局文件

花发改概审〔2026〕4号

关于花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目工程概算的批复

花垣县住房和城乡建设局：

你单位报来关于《花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目概算的函》（花住建〔2026〕9号）及相关材料已收悉。结合深圳市腾达工程顾问有限公司出具的《花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目概算审核报告》，经研究，批复如下：

一、原则同意深圳市腾达工程顾问有限公司出具的《花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目》(编号：腾达咨字〔2026〕10号)。项目代码：2512-433124-04-02-459537。

二、核定该项目工程概算为5449.40万元，其中：工程费用4571.6元，工程建设其他费用382.4万元，预备费495.4万元（概算汇总表详见附件）。

三、请据此办理相关手续，进一步优化设计，工程建设过程中，应严格遵守国家基本建设程序及招投标有关法律法规，确保工程质量和施工安全；并请进一步落实建设资金及相关建设条件，在满足使用和安全需要的前提下节约投资。

四、请严格按照批准的初步设计方案及概算总投资组织项目建设，不得擅自增加建设内容、扩大投资规模、提高建设标准或改变设计方案，确保项目总投资控制在概算以内。如确需调整概算，则事前须向我局申报，未经批准，不得擅自调整实施。

专此批复。

附件：花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目工程概算汇总表

花垣县发展和改革局

2026年2月27日

抄报：县监察委。

抄送：县政府办，县财政局，县审计局，县税务局，县统计局。

花垣县发展和改革局办公室　　2026年2月27日印发

花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目工程概算汇总表

序号	工程项目或费用名称	概算价值（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	703.9	3294.01	573.69		4571.6
1	设备更新	36.11	2570.84	331.94		2938.89
1.1	粗格栅与提升泵房（改造）		180.1	7.62		187.72
1.2	细格栅及沉沙池（改造）		57.18	11.06		68.24
1.3	氧化沟（改造）		261.19	17.43		278.62
1.4	污泥回流池（改造）		33.04	3.45		36.49
1.5	二沉池（改造）		98.43	12.37		110.8
1.6	污泥脱水机房及污泥堆棚（改造）	36.11	523.19	9.24		568.54
1.7	加氯间（改造）		116.24	3.28		119.52
1.8	电气工程		203.92	124.22		328.14
1.9	仪表工程		134.28	1.69		135.97
1.1	自控工程		963.27	141.58		1104.85
2	提质改造	667.79	723.17	241.75		1632.71
2.1	中间提升泵站	81.21	55.19	1.89		138.29
2.2	高效沉淀池	365.49	244.71	20.09		630.29
2.3	滤布滤池	42.32	154.74	5.06		202.12

3

2.4	除臭设备	14.28	155.63	6.7		176.61
2.5	土石方工程	10.5				10.5
2.6	绿化工程	42				42
2.7	厂区工艺管道			106.64		106.64
2.8	厂区给排水			34.71		34.71
2.9	基坑支护	72.1				72.1
2.1	总图工程	39.89				39.89
2.11	电气工程		45.05	53.43		98.48
2.12	仪表工程		61.51	7.32		68.83
2.13	自控工程		6.34	5.91		12.25
二	**工程建设其他费用**				**382.4**	**382.4**
1	项目建设管理费				52.14	52.14
2	工程监理费				66.99	66.99
3	建设项目前期工作咨询费				6.55	6.55
4	工程勘察费				10.88	10.88
5	工程设计费				108.75	108.75
6	工程造价咨询服务费				27.43	27.43
7	招标代理服务费				10.8	10.8
8	建设工程交易服务费				3.36	3.36
9	工程保险费				13.71	13.71

10	工程质量检测费				22.86	22.86
11	场地准备费及临时设施费				22.86	22.86
12	环境影响咨询服务费				3.13	3.13
13	联合试运转费				32.94	32.94
三	预备费				495.4	495.4
1	基本预备费				247.7	247.7
2	涨价预备费				247.7	247.7
四	建设期贷款利息				0	0
五	固定资产总投资	703.9	3294.01	573.69	877.8	5449.4
六	铺底流动资金					
七	建设项目总投资	703.9	3294.01	573.69	877.8	5449.4

5

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目总投资 5,449.40 万元，2026 年投入金额 2,997.17 万元，分年度投资计划如下表所示:

项目投资分年计划表

（单位：万元）

项目名称	总投资	2026 年	2027 年
花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目	**5,449.40**	**2,997.17**	2,452.23

2026 年度，花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目分月投资计划具体如下表所示:

投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目	投资金额							
	其中：专项债金额							
	总投资金额	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额				1,498.59	899.15	599.43	**2,997.17**
	其中：专项债金额				1,400.00	850.00	550.00	**2,800.00**

（二）资金筹措方案

花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目概算总投资 5,449.40 万元，其中，地方财政资金 2,649.40 万元，占投资总额的 48.62%; 拟申请发行政府专项债券资金 2,800.00 万元，占投资总额的 51.38%。花垣县城东污水处理厂提质改造

及设备更新项目已发行专项债券 0 万元，本次申请发行专项债券 2,800.00 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
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目	5,449.40	2,649.40		2,800.00					20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入测算依据

本项目收入来源主要为**污水处理收入**。

1、污水处理需求分析

根据《花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目可行性研究报告》中“项目需求分析与产出方案”章节，花垣县城东城市污水处理厂现状已建 2 万 m^3/d，2024 年最高日处理量达到 $2.5m^3/d$。根据城东污水处理厂提供的近几年在线监测系统年统计表，目前城东污水处理厂出水采用《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中的一级 B 标准要求，出水水质满足现状要求。与生态环境保护规划提出的一级 A 标准要求还存有一定的差距。

表 3-1 花垣县城东污水处理厂进出水水质情况表

项目	进水水质	出水水质	一级 B 标准出水水质	一级 A 标准出水水质
CODcr	394.80	17.02	≤60	≤50
NH_3-N	20.36	4.62	≤8	≤5
TP	6.36	0.92	≤1	≤0.5
TN	23.85	15.45	≤20	≤15
BOD_5	139.19	6.30	≤20	≤10
SS	60.83	12.80	≤20	≤10
PH	6-9	6-9	6-9	6-9



粗格栅 2010 年安装

皮带输送机 2010 年安装 腐蚀严重

提升泵 2017 年更换 部分带病运行

细格栅 2017 年更换 老化能效低

闸门及启闭机 2010 年安装 制动启闭失灵	沙水分离器 2009 年安装 故障频发
	
罗茨鼓风机 2010 年安装 锈蚀损坏严重	无轴输送机 2010 年安装 电机老化严重
	
低速推流器 2017 年更换	高速推流器 2017 年更换 老化带病运行
	
转碟曝气机 2010 年安装 磨损严重	控制柜 2017 年更换 工作异常频发

AI识图



潜污泵 2018 年更换



剩余污泥泵 2019 年更换 故障频发



高压带式压泥设备 2010 年安装 老化严重



刮泥机 2010 年安装 磨损变形严重



消毒间清水泵 2010 年安装 老化严重



余氯检测仪 2010 年安装 老化严重



配电柜 2010 年安装 老化严重	中控系统 2010 年安装 故障频发

图 3-1 花垣县城东污水处理厂设备现状照片及存在的问题

2、污水处理规模

根据《花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目可行性研究报告》，花垣县城东城市污水处理厂目前污水处理规模为 2 万 m^3/d，均为居民用水污水处理。考虑到项目建成后有一定的适应期，运营期第一年污水处理负荷 80%，以后每年度处理负荷增长 5%，直至污水处理满负荷运行。

3、污水处理费用

根据《关于调整污水处理费征收标准的通知》（花发改价〔2022〕4 号）：“**居民用水污水处理费调整为 0.85 元/立方米；非居民用水污水处理费调整为 1.20 元/立方米**”。污水处理单价不考虑增长。

花垣县发展和改革局文件

花发改价〔2022〕4号

关于调整污水处理费征收标准的通知

各乡镇污水处理厂、花垣县自来水公司：

根据省发改委、省财政厅、省住房和建设厅、省生态环境厅、省水利厅《关于转发国家发展改革委等五部委<关于完善长江经济带污水处理收费机制有关政策的指导意见>的通知》（湘发改价费〔2020〕517号）和省发改委、省住房和建设厅、省财政厅、省水利厅、省生态环境厅《关于进一步完善全省乡镇污水处理收费政策和征收管理制度的通知》（湘发改价费〔2020〕29号）文件要求，为进一步强化我县污水处理费征收管理，切实保障污水处理设施的建设、运行、维护，经县人民政府同意，现就调整我县污水处理费有关事项通知如下：

一、征收标准

居民用水污水处理费调整为0.85元/立方米；非居民用水污

水处理费调整为1.20元/立方米。

二、征收范围、对象

征收对象范围为城区、乡镇公共供水、自备水源（含江、河、湖、塘、水库及地下水井）等取水的用户（包括机关、团体、部队、企事业单位、个体经营户和居民）。乡镇已建成或在年内建成的污水处理厂，开征污水处理费。

三、计征方式

污水处理费采用按用水量或按人口定额收费计征。

（一）凡使用公共供水的单位和个人，以其水表显示的用水量值为准计征。

（二）使用自备水源的单位和个人，已安装计量设备的，以计量设备显示的用水量值为准计征；未安装计量设备或者计量设备不能正常使用的，按取水设施额定流量每日运转24小时计算。

（三）对无自动取水设备或难以伴水征收的单位和个人，原则上可按人均每月不超过4吨用水量计算收取污水处理费。

（四）有条件的地方，可采用简便易行、群众接受、灵活多样的方式收取污水处理费。

四、征收管理

（一）污水处理费由县人民政府委托公共供水企业或有关机构代征。征收部门应做好收费公示和宣传解释工作，并自觉接收价格、财政等相关部门的监督。

（二）污水处理费属于政府非税收入，应纳入地方基金预算

管理，实行专款专用。在收取污水处理费时，使用省财政厅统一印制的非税收入票据，按时足额缴入非税收入汇缴结算户，不得以任何理由拖延或不缴。代征手续费不超过污水处理费代征额的2%。

（三）对民政部门认定的享受价费优惠政策人群实行每户每月免收5立方米污水处理费的优惠政策。

五、执行时间

调整后的污水处理费征收标准自2023年1月1日起执行，执行过程中，如遇上级政策变化，我县将及时按照新政策调整乡镇污水处理收费标准。

花垣县发展和改革局

2022年12月31日

报送：花垣县人民政府　湘西自治州发展和改革委员会

抄送：花垣县财政局　花垣县住建局　花垣县市场监督管理局

花垣县发展和改革局办公室　　2022年12月31日印发

（二）项目收入预测

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 11,913.61 万元，具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

（单位：万元）

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	负荷率		80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	**预期收入**	**11,913.61**	**413.67**	**527.43**	**558.45**	**589.48**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**
1	**居民生活用水污水处理收入**	**11,913.61**	**413.67**	**527.43**	**558.45**	**589.48**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**
1.1	单价（元/t）		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
1.2	处理规模（万 t）		486.67	620.50	657.00	693.50	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
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**
	负荷率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	**预期收入**	**11,913.61**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**517.08**
1	**居民生活用水污水处理收入**	**11,913.61**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**517.08**
1.1	单价（元/t）		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
1.2	处理规模（万 t）		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	608.33

（三）项目预期成本测算依据

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

运营成本估算

1、经营成本

（1）外购燃料及动力费

本项目主要能耗为电耗及水耗，根据《花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目可行性研究报告》并结合实际情况，项目年度耗电量约为 102.49 万 kwh，电价 0.6437 元/kwh；年度耗水量约 7.3 万 t，自来水价格 4.2 元/t。

湖南省电网销售电价表

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

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

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

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

3

花垣县发展和改革局文件

花发改价〔2020〕8号

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

花垣县自来水公司：

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

用水超定额加价制度，现就有关事项通知如下：

一、城区自来水价格

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

（二）居民生活用水阶梯计价

1.第一阶梯计量水价2.80元/立方米，水量15立方米/户·月。

2.第二阶梯计量水价4.20元/立方米，水量15-25立方米/户·月。

3.第三阶梯计量水价5.60元/立方米，水量25立方米/户·月以上。

4.家庭常住人口超过4人的，可按实超人数核增每人每月4立方米。

5.未实行“一户一表”改造的合表用户，不执行阶梯水价，用水价格在第一阶梯的基础上按0.2元/立方米加收，即3.00元/立方米。

（三）非居和特种用水超定额累进加价

1.定额计划用水量以内的，非居4.20元/立方米、特种11.20元/立方米。

2.超计划、超定额在20%以内的水量加价50%，即非居6.30元/立方米，特种16.80元/立方米。

3.超计划、超定额超过20%不足40%的水量加价100%，即非居

8.40元/立方米、特种22.40元/立方米。

4.超计划、超定额在40%以上水量加价150%，即非居10.50元/立方米，特种28.00元/立方米。

5.用水定额实行月定额，定额标准按《湖南省用水定额标准（BD43/T388-2020）》执行。

二、价外代征

污水处理费0.7元/立方米。调整后的三类用水终端价格为：

单位：元/立方米

项目		水价	终端水价
居民生活用水	第一阶梯	2.80	3.50
	第二阶梯	4.20	4.90
	第三阶梯	5.60	6.30
	合表用户	3.00	3.70
非居民生活用水	定额内	4.20	4.90
	超20%以内	6.30	7.00
	超20%-40%	8.40	9.10
	超40%以上	10.50	11.20
特种用水	定额内	11.20	11.90
	超20%以内	16.80	17.50
	超20%-40%	22.40	23.10
	超40%以上	28.00	28.70

三、其他水价事项

1. 对学校、医疗机构、幼儿园、养老院、福利院等公益单位的生活用水，一律不分公立、非公立，执行居民生活用水价格。

2. 对民政部门认定的享受价费优惠政策的特困人群及低保对象，按每月每户减免 5 立方米终端水费的政策执行。

3. 消防、环卫、绿化等市政公用设施用水免收水费。

4. 非居民和特种用水累进加价，由县发改局、住建局、县自来水公司等相关部门和单位认真研究，按《湖南省用水定额标准（BD43/T388-2020）》的规定，制定方案，报县人民政府同意执行。

四、相关要求

1. 实行居民生活用水阶梯水价和非居民生活用水及特种用水超定额累进加价超过基本水价的水费收入，要设立专项资金，按照“取之于水，用之于水”的原则，专项用于城市水源建设、城市新建道路新建管网铺设和供水水质工艺改造。

2. 要严格落实收费公示制度，在营业场所醒目位置将各类水价、代收费项目、收费标准、文件依据及价格投诉电话等进行公示，做好水价宣传解释，自觉接受社会和有关部门的监督。

3. 要积极推进“一户一表”改造，不断改进供水技术，切实降低供水成本；努力提高自身管理水平，提升服务质量。

五、本通知自 2021 年 3 月抄见水量起执行。

花垣县发展和改革局

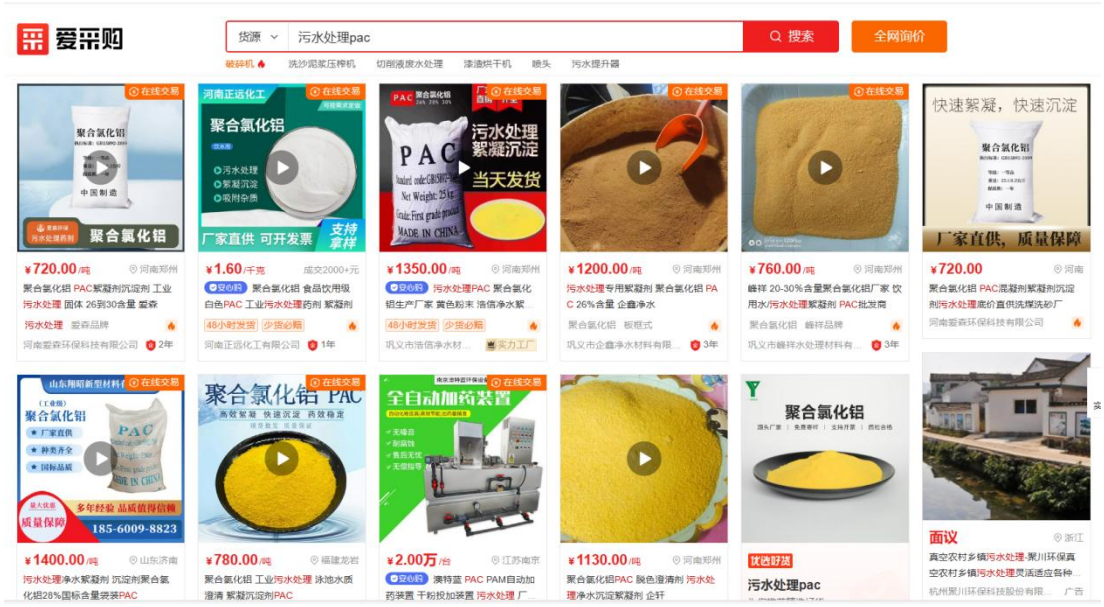
2020 年 12 月 22 日

（2）外购原材料费

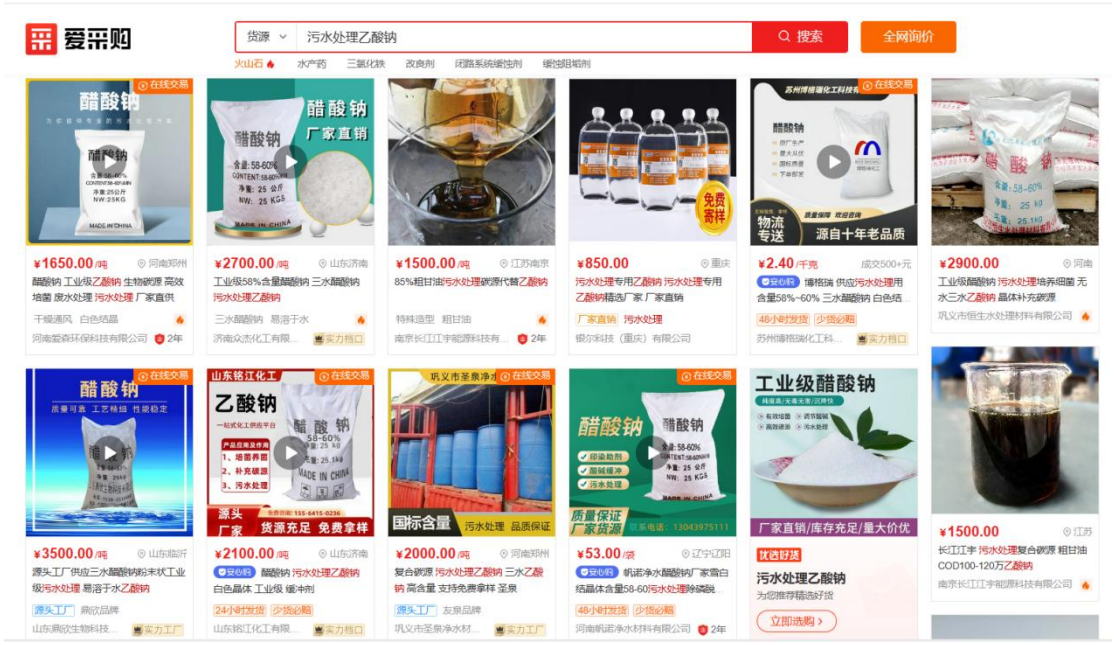
本项目用于处理污水以及污泥用的消耗药剂主要包括 PAC、阴离子 PAM、阳离子 PAM、三水乙酸钠、次氯酸钠、聚合硫酸铁、石灰，上述原材料单位耗量以及单价如下表所示。考虑到物价上涨等因素，材料单价按每三年 5%的标准进

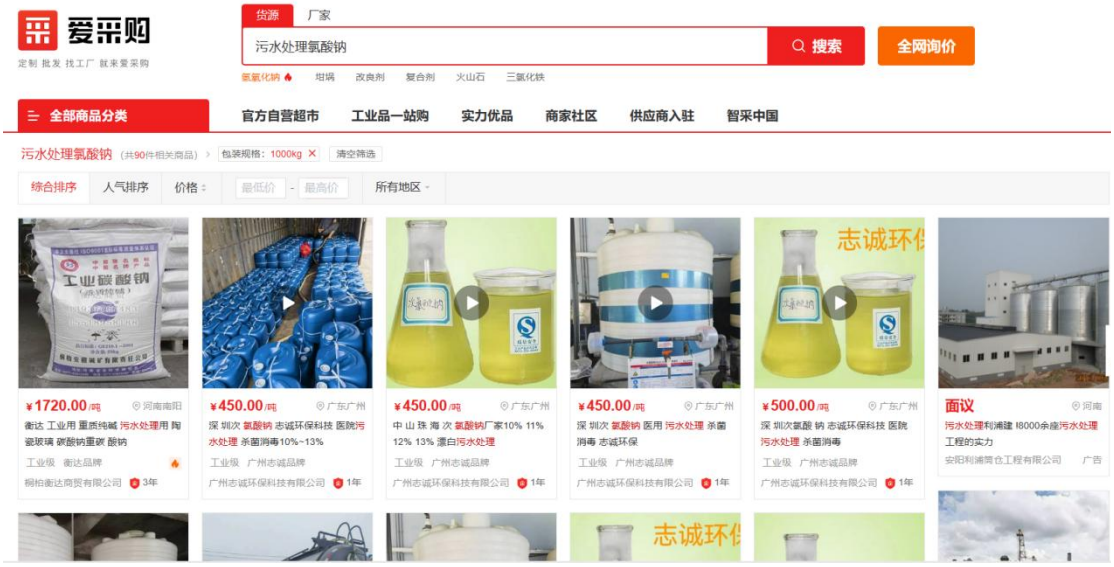
行增长。

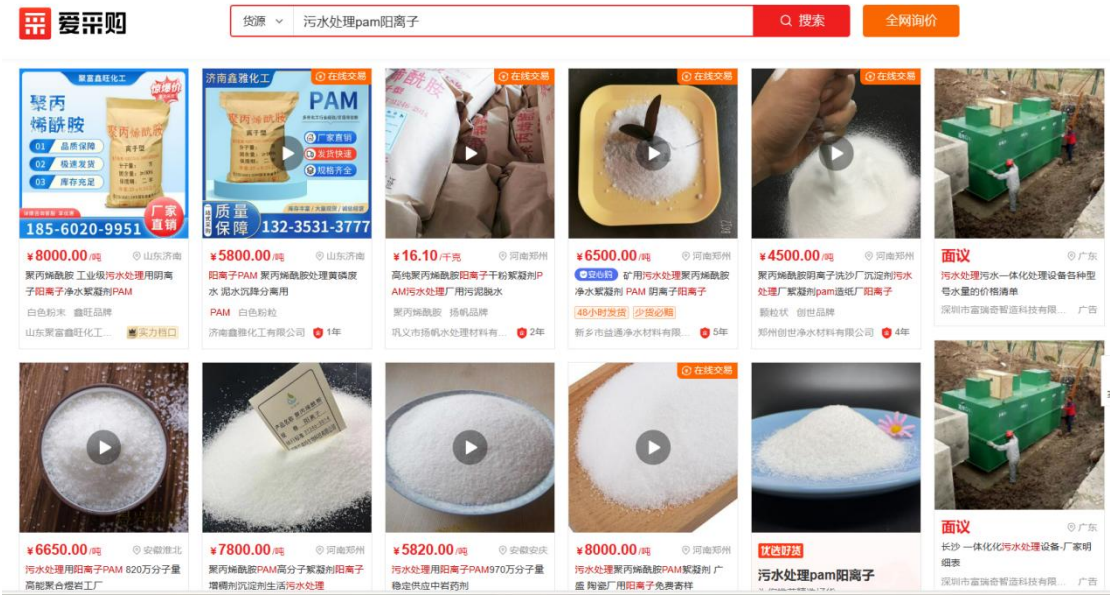
序号	种类	单位耗量（kg/m^3）	单价（元/kg）
1	PAC（固体）	0.015	1.00
2	阴离子 PAM（固体）	0.0005	0.45
3	三水乙酸钠（固体）	0.035	2.00
4	次氯酸钠（溶液）	0.08	0.45
5	阳离子 PAM（固体）	0.00045	0.60
6	聚合硫酸铁（固体）	0.008	0.70
7	石灰（固体）	0.015	0.60

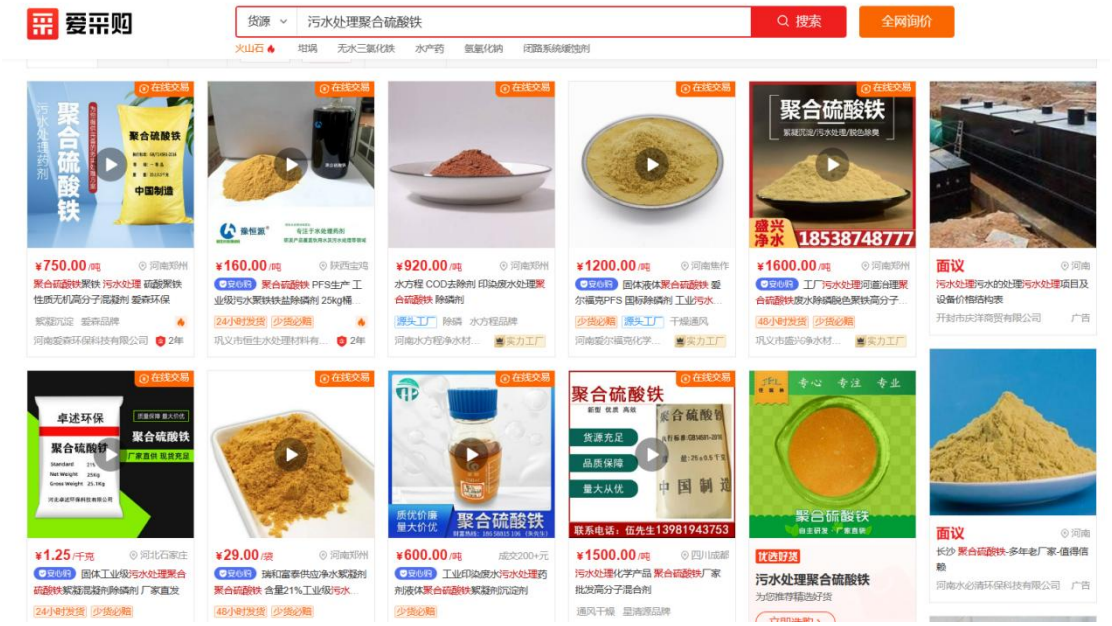


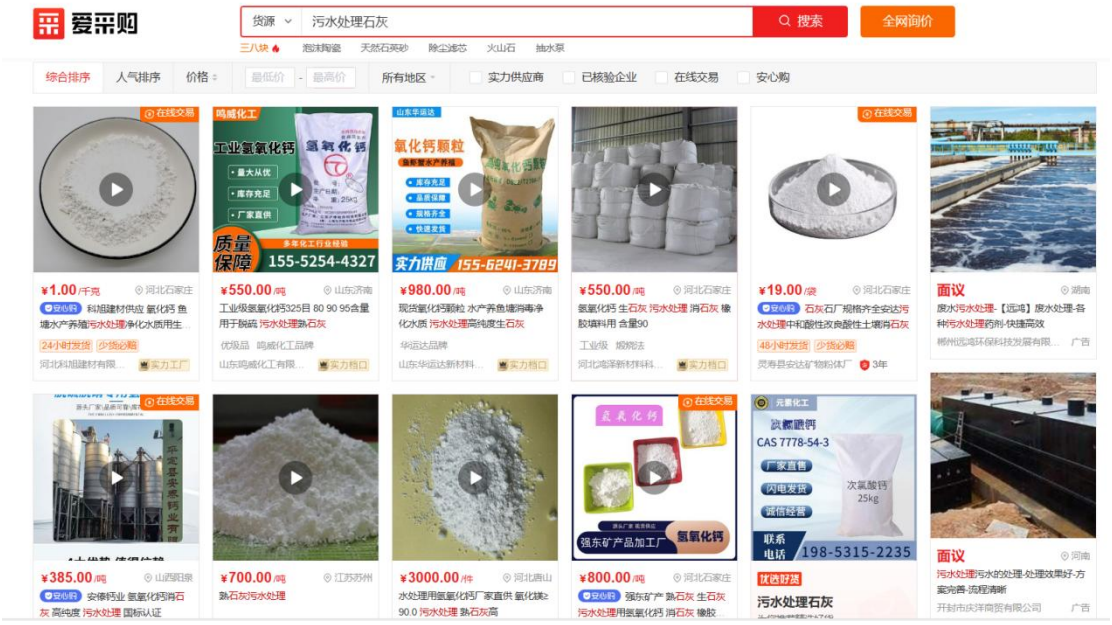

爱采购
货源
污水处理pam阴离子
搜索
全网询价
聚丙烯酰胺
¥5650.00/吨
¥6500.00/吨
¥1.00万/吨
¥4500.00/吨
¥6000.00/吨
面议
¥390.00/袋
¥3200.00/吨
¥6000.00/吨
¥9000.00/吨
污水处理pam阴离子
/b2b.baidu.com/senior/board?from=s_right_nav


爱采购
货源
污水处理乙酸钠
搜索
全网询价
醋酸钠
¥1650.00/吨
¥2700.00/吨
¥1500.00/吨
¥850.00
¥2.40/千克
¥2900.00
¥3500.00/吨
¥2100.00/吨
¥2000.00/吨
¥53.00/袋
¥1500.00
工业级醋酸钠
污水处理乙酸钠


爱采购
定制 批发 找工厂 就来爱采购
货源
厂家
污水处理氯酸钠
搜索
全网询价
氢氧化钠
坩埚
改良剂
复合剂
火山石
三氯化铁
全部商品分类
官方自营超市
工业品一站购
实力优品
商家社区
供应商入驻
智采中国
污水处理氯酸钠 （共90件相关商品）
包装规格：1000kg
清空筛选
综合排序
人气排序
价格
最低价
最高价
所有地区
工业碳酸钠
¥1720.00/吨
河南南阳
衡达 工业用 重质纯碱 污水处理用 陶瓷玻璃 碳酸钠重碳 酸钠
工业级 衡达品牌
桐柏衡达商贸有限公司 3年
¥450.00/吨
广东广州
深 圳次 氯酸钠 志诚环保科技 医院污水处理 杀菌消毒10%~13%
工业级 广州志诚品牌
广州志诚环保科技有限公司 1年
¥450.00/吨
广东广州
中 山 珠 海 次 氯酸钠厂家10% 11% 12% 13% 漂白污水处理
工业级 广州志诚品牌
广州志诚环保科技有限公司 1年
¥450.00/吨
广东广州
深 圳次 氯酸钠 医用 污水处理 杀菌消毒 志诚环保
工业级 广州志诚品牌
广州志诚环保科技有限公司 1年
¥500.00/吨
广东广州
深 圳次氯酸 钠 志诚环保科技 医院污水处理 杀菌消毒
工业级 广州志诚品牌
广州志诚环保科技有限公司 1年
面议
河南
污水处理利浦建 18000余座污水处理工程的实力
安阳利浦简仓工程有限公司
广告


爱采购
货源
污水处理pam阳离子
搜索
全网询价
聚丙烯酰胺
品质保障
极速发货
库存充足
厂家直销
185-6020-9951
PAM
厂家直销
发货快速
规格齐全
质量保障
132-3531-3777
在线交易
¥8000.00/吨
山东济南
聚丙烯酰胺 工业级污水处理用阴离子阳离子净水絮凝剂PAM
白色粉末 鑫旺品牌
山东聚富鑫旺化工... 实力档口
¥5800.00/吨
山东济南
阳离子PAM 聚丙烯酰胺处理黄磷废水 泥水沉降分离用
PAM 白色粉粒
济南鑫雅化工有限公司 1年
¥16.10/千克
河南郑州
高纯聚丙烯酰胺阳离子干粉絮凝剂PAM污水处理厂用污泥脱水
聚丙烯酰胺 扬帆品牌
巩义市扬帆水处理材料有... 2年
¥6500.00/吨
河南郑州
安心购 矿用污水处理聚丙烯酰胺净水絮凝剂 PAM 阴离子阳离子
48小时发货 少货必赔
新乡市益通净水材料有限... 5年
¥4500.00/吨
河南郑州
聚丙烯酰胺阴离子洗沙厂沉淀剂污水处理厂絮凝剂pam造纸厂阳离子
颗粒状 创世品牌
郑州创世净水材料有限公司 4年
面议
广东
污水处理污水一体化处理设备各种型号水量的价格清单
深圳市富瑞奇智造科技有限... 广告
¥6650.00/吨
安徽淮北
污水处理用阳离子PAM 820万分子量高能聚合煤岩工厂
¥7800.00/吨
河南郑州
聚丙烯酰胺PAM高分子絮凝剂阳离子增稠剂沉淀剂生活污水处理
¥5820.00/吨
安徽安庆
污水处理用阳离子PAM970万分子量稳定供应中岩药剂
¥8000.00/吨
河南郑州
污水处理聚丙烯酰胺PAM絮凝剂 广盛 陶瓷厂用阳离子免费寄样
优选好货
污水处理pam阳离子
面议
广东
长沙 一体化化污水处理设备-厂家明细表
深圳市富瑞奇智造科技有限... 广告





（3）工资及福利费

本项目定员预计共 5 人，根据湖南省统计局数据，2025 年湖南省城镇非私营单位电力、热力、燃气及水生产和供应业在岗职工年平均工资 140835 元。本项目人员年度工资及福利费按 14.5 万元/人计算，年费用每 3 年上涨 5%预计。

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

（4）维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度折旧额的 0.5%暂估（采用直线法折旧，折旧年限 30 年，预计净残值率 10%）。

（5）管理费用

本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按年度预期收入的 1%暂估。

2、税金及附加

包括增值税及附加、所得税。

（1）增值税及附加

本项目税金及附加包括增值税和附加税。根据财税〔2019〕47号文《关于调整增值税税率的通知》，考虑固定资产增值税的抵扣，建筑和安装工程费按9%进行抵扣，设备购置费按13%进行抵扣，工程建设其他费用按6%进行抵扣。根据《财政部、国家税务总局关于印发<资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录>的通知》（财税〔2015〕78号文）的规定，本项目满足增值税“即征即退”的条件，退税比例为70%。以增值税为基数，城市维护建设税按5%、教育费附加和地方教育费附加按5%计。

（2）所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

（四）项目成本预测

根据上述成本预测依据，该项目债券存续期内总运营成本以及税金为5,862.38万元，成本预测情况如下表。

项目运营成本及税费测算表

（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
	预期成本	**5,862.38**	**174.90**	**235.39**	**249.58**	**272.59**	**288.33**	**288.33**	**297.56**	**297.56**	**297.56**	**307.26**
1	**外购燃料及动力费**	**1,855.31**	**64.42**	**82.14**	**86.97**	**91.80**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**
2	**外购原材料费**	**2,141.10**	**44.16**	**71.78**	**80.47**	**94.15**	**104.32**	**104.32**	**109.53**	**109.53**	**109.53**	**115.01**
	PAC		4.87	7.91	8.87	10.38	11.50	11.50	12.07	12.07	12.07	12.68
	阴离子 PAM		0.07	0.12	0.13	0.16	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18	0.19
	三水乙酸钠		22.71	36.92	41.39	48.42	53.66	53.66	56.34	56.34	56.34	59.15
	次氯酸钠		11.68	18.99	21.29	24.90	27.59	27.59	28.97	28.97	28.97	30.42
	阳离子 PAM		0.09	0.14	0.16	0.19	0.21	0.21	0.22	0.22	0.22	0.23
	聚合硫酸铁		1.82	2.95	3.31	3.87	4.29	4.29	4.51	4.51	4.51	4.73
	石灰		2.92	4.75	5.32	6.23	6.90	6.90	7.24	7.24	7.24	7.61
3	**工资及福利费**	**1,645.46**	**60.42**	**72.50**	**72.50**	**76.13**	**76.13**	**76.13**	**79.93**	**79.93**	**79.93**	**83.93**
4	**维护维修费**	**14.76**	**0.63**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**
5	**管理费用**	**117.65**	**3.45**	**5.27**	**5.58**	**5.89**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**
6	**税金及附加**											

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
	预期成本	**5,862.38**	**307.26**	**307.26**	**317.44**	**317.44**	**317.44**	**328.15**	**328.15**	**328.15**	**339.36**	**262.67**
1	**外购燃料及动力费**	**1,855.31**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**96.63**	**80.53**
2	**外购原材料费**	**2,141.10**	**115.01**	**115.01**	**120.76**	**120.76**	**120.76**	**126.81**	**126.81**	**126.81**	**133.13**	**92.44**
	PAC		12.68	12.68	13.31	13.31	13.31	13.98	13.98	13.98	14.67	10.19
	阴离子 PAM		0.19	0.19	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21	0.21	0.22	0.15
	三水乙酸钠		59.15	59.15	62.11	62.11	62.11	65.22	65.22	65.22	68.48	47.55
	次氯酸钠		30.42	30.42	31.94	31.94	31.94	33.54	33.54	33.54	35.22	24.46
	阳离子 PAM		0.23	0.23	0.24	0.24	0.24	0.25	0.25	0.25	0.26	0.18
	聚合硫酸铁		4.73	4.73	4.97	4.97	4.97	5.22	5.22	5.22	5.48	3.80
	石灰		7.61	7.61	7.99	7.99	7.99	8.39	8.39	8.39	8.80	6.11
3	**工资及福利费**	**1,645.46**	**83.93**	**83.93**	**88.12**	**88.12**	**88.12**	**92.53**	**92.53**	**92.53**	**97.16**	**80.96**
4	**维护维修费**	**14.76**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.75**	**0.63**
5	**管理费用**	**117.65**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**6.21**	**4.31**
6	**税金及附加**											

五、项目融资平衡

（一）项目净收益

根据上述预测，本项目政府专项债券续存期内可获得总收入为11,913.61万元，总运营成本及税金支出为5,862.38元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为6,051.23万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目拟于2026年申请政府专项债券2,800.00万元。建设期债券利息由财政资金归还，运营期债券利息由项目自身收益归还，每半年付息一次，到期一次还本。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，本次20年期债券的预测利率为2.54%，债券存续期内本息共计4,222.40万元。还本付息情况如下:

还本付息情况表

（单位：万元）

项目名称	年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目	2026 年 10 月		2,800.00		2,800.00		
	2027 年 4 月	2,800.00			2,800.00	35.56	35.56
	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
	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

项目名称	年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
	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		2,800.00		35.56	2,835.56
	合计		**2,800.00**	**2,800.00**		**1,422.40**	**4,222.40**

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为污水处理收入，预计用于融资平衡的相关收益为 6,051.23 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.43。

项目收益覆盖情况表

（单位：万元）

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目	6,051.23	2,800.00	4,222.40	1.43

本项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	**1.15**	**1.43**	1.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.57	**1.43**	**1.29**

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.15，能通过压力测试；当整个项目的成本上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.29，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**现金流入**	**17,363.01**	**2,997.17**	**2,865.90**	**527.43**	**558.45**	**589.48**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**
1	**资本金流入**	2,649.40	197.17	2,452.23								
2	**融资资金流入**	2,800.00	2,800.00									
3	**运营期现金流入**	11,913.61		413.67	527.43	558.45	589.48	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50
二	**现金流出**	**15,463.06**	**2,997.17**	**2,627.13**	**306.51**	**320.70**	**343.71**	**359.45**	**359.45**	**368.68**	**368.68**	**368.68**
1	**建设期资金流出**	5,378.28	2,997.17	2,381.11								
2	**运营期资金流出**	5,862.38		174.90	235.39	249.58	272.59	288.33	288.33	297.56	297.56	297.56
3	**融资还本付息**	4,222.40		71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12
三	**现金净流量**	**1,899.95**		**238.77**	**220.92**	**237.75**	**245.77**	**261.05**	**261.05**	**251.82**	**251.82**	**251.82**
四	**期末累计现金结存**			**238.77**	**459.69**	**697.44**	**943.21**	**1,204.26**	**1,465.31**	**1,717.13**	**1,968.95**	**2,220.77**

续上表												
序号	**项目**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**
一	**现金流入**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**620.50**	**517.08**
1	**资本金流入**											
2	**融资资金流入**											
3	**运营期现金流入**	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50	620.50	517.08
二	**现金流出**	**378.38**	**378.38**	**378.38**	**388.56**	**388.56**	**388.56**	**399.27**	**399.27**	**399.27**	**410.48**	**3,133.79**
1	**建设期资金流出**											
2	**运营期资金流出**	307.26	307.26	307.26	317.44	317.44	317.44	328.15	328.15	328.15	339.36	262.67
3	**融资还本付息**	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	71.12	2,871.12
三	**现金净流量**	**242.12**	**242.12**	**242.12**	**231.94**	**231.94**	**231.94**	**221.23**	**221.23**	**221.23**	**210.02**	**-2,616.71**
四	**期末累计现金结存**	**2,462.89**	**2,705.01**	**2,947.13**	**3,179.07**	**3,411.01**	**3,642.95**	**3,864.18**	**4,085.41**	**4,306.64**	**4,516.66**	**1,899.95**

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

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

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于污水处理收入。

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

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

七、还款保障措施

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

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应

急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳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、项目建设单位

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

本项目运营单位是**花垣县住房和城乡建设局**，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位

在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支出，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**花垣县住房和城乡建设局**，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券花垣县城东污水处理厂提质改造及设备更新项目项目融资平衡方案》之盖章页）

花垣县财政局

花垣县住房和城乡建设局

2026年 10 月 16 日

2026年湖南省政府专项债券
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目融资平衡方案

湖南省保靖民族中学体育馆建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券900.00万元，具体信息如下:

项目名称：	湖南省保靖民族中学体育馆建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十三期）
总投资：	3,413.30万元
本次发行金额：	900.00万元
专项债券总需求：	900.00万元（含本次发行金额）
本期发行期限：	20年
主管部门：	保靖县教育和体育局
项目申请单位：	保靖县教育和体育局
资产持有单位：	保靖县教育和体育局

一、项目概况

（一）区域介绍

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

2023-2025 年，保靖县分别实现一般公共预算收入 3.89 亿元、4.17 亿元和 4.43 亿元，政府性基金收入分别为 0.45 亿元、0.20 亿元和 0.81 亿元，其中国有土地出让收入分别为 0.34 亿元、0.15 亿元和 0.74 亿元。

2023-2025 年保靖县财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	84.12	81.01	84.23
居民人均可支配收入（元）	30,179.00	31,477.00	32,956.00
一般公共预算收入（亿元）	3.89	4.17	4.43
政府性基金收入（亿元）	0.45	0.20	0.81
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.34	0.15	0.74
政府性基金支出（亿元）	5.44	4.75	8.61
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.23	0.16	0.74

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	项目总投资3,413.30万元，项目地点位于湖南省保靖民族中学西南侧，建设工期为2026年9月-2028年9月。	本次项目主要建设湖南省保靖民族中学体育馆及配套附属工程1座，建设体育馆及配套附属工程，建筑层数为地上二层，局部三层，单层占地面积2190m²，总建筑面积7666m²，建筑总高度21.4m。具体内容：体育楼建设为2层，1层为风雨活动场地、舞蹈室、更衣室、乒乓球室、培训室、武术室、跆拳道馆等，2层为篮球场、赛时办公室、应急医务室、主队休息室、公共卫浴等。配套附属公用设施包含道路、暖通、给排水、消防、管线综合、无障碍设计等	（1）《建设用地规划许可证》（地字号4331252024YG0010469）； （2）《不动产权证》（湘（2024）保靖县不动产权第0003538号）； （3）《保靖县发展和改革局关于湖南省保靖民族中学体育馆建设项目可行性研究报告的批复》（保发改社会〔2024〕9号）； （4）《保靖县自然资源局局关于湖南省保靖民族中学体育馆建设项目规划设计方案的批复》（保自然资规函〔2025〕22号）； （5）《保靖县住房和城乡建设局关于湖南省保靖民族中学体育馆建设项目初步设计的批复》（保住初审字〔2026〕9号）； （6）《保靖县发展和改革局关于湖南省保靖民族中学体育馆建设项目概算总投资的批复》（保发改概算〔2026〕8号）。

湖南省保靖民族中学体育馆建设项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、促进区域经济发展

体育馆及配套附属工程的建设和投资会带动相关产业的发展，如建筑业、制造业等，从而增加就业机会和刺激经济增长。本项目作为学校基础性建设投资项目有着正反两方面的社会效应。积极方面主要有：一是完善了湖南省高等教育的基础设施建设，培养高素质人才；二是通过项目建设促进湖南省的社会经济发展。

2、满足当代教育发展

当前国际经济、科技和综合国力的竞争日趋激烈，而竞争的焦点是人才。国家兴盛，人才为本；人才培养，教育为本。纵观经济全球化影响下的世界各国尤其是发达国家，都把发展教育和开发人力资源作为占据国际竞争有利位置的战略性举措，面对新世纪的挑战，新型工业化、信息化和城镇化的进程将显著加快，党的十九大对推进社会主义现代化建设和中华民族伟大复兴进程做出了全面战略部署，对国民素质和创新能力提出了新的更高要求。

适应时势发展，满足社会需求，本项目的建成运营将在满足现代教育发展的前提下抢占教育战略布局的有利位置，服务地方经济，满足广大居民的需要，为社会主义和谐社会的建设输送素质优良的人才，得到社会和公众的认可，也为自身的发展创造条件，产生良好的社会效益。

3、解决劳动再就业

由于我国目前正处于经济结构的调整时期，部分行业职工的下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道、解决下岗职工的生活与再就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此国家今年固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的较快增长，以创造更多的就业机会。而本项目作为投资建设项目之一，项目建设期将为增加社会就业岗位做出一定的贡献，同时项目建成后学校的运营管理及后勤服务都将为增加社会就业岗位做出一定的贡献。

4、推动体育产业发展

随着体育馆及配套附属工程的建成和投入使用，相关的体育产业也会得到发展。例如，体育用品的销售、体育赛事的策划和组织、体育培训等都将迎来新的发展机遇。这不仅可以为当地经济带来新的增长点，还可以推动体育产业的转型升级和创新发展。

（二）社会效益分析

1、对当地收入分配目标的影响

“效率”和“公平”是我国经济政策的两大目标，公共事业项目由于其产品具有公共物品的性质，因而向全体居民提供“公共消费品”，这就在一定程度上促进了社会财富的均等化分配。教育项目在一定程度上影响收入分配，有利于实现城乡人民“共同富裕”和全面建设小康社会。由于受教育水平与收入水平之间存在着极高的相关性，受教育程度越高，所得收入越多，因而教育的普及必将促进社会平等化，有益于社会安定团结。

2、对项目所在地区居民就业的影响

项目在建设期可为当地提供大量劳务工作日机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平作用也很大；项目建设需配套绿化等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目建成后，将增加物业管理等就业岗位需大量劳务人员。

项目的建设符合湖南省“十四五”发展规划，不仅能改善城市面貌，带动当地第三产业的发展，解决城市居民就业问题，而且能带动城区发展，促进区域经济的发展。只要建设资金到位，项目的建设具有较好的社会效益，也会取得好的社会效果。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成前期工作，批复文件如下:

（1）《建设用地规划许可证》（地字号4331252024YG0010469）

（2）《不动产权证》（湘（2024）保靖县不动产权第0003538号）

（3）《保靖县发展和改革局关于湖南省保靖民族中学体育馆建设项目可行性研究报告的批复》（保发改社会〔2024〕9号）

（4）《保靖县自然资源局局关于湖南省保靖民族中学体育馆建设项目规划设计方案的批复》（保自然资规函〔2025〕22号）

（5）《保靖县住房和城乡建设局关于湖南省保靖民族中学体育馆建设项目初步设计的批复》（保住初审字〔2026〕

9 号）

（6）《保靖县发展和改革局关于湖南省保靖民族中学体育馆建设项目概算总投资的批复》（保发改概算〔2026〕8 号）

（四）债券资金需求合理性分析

项目计划申请发行政府专项债券 900.00 万元，本次拟申请政府专项债券 900.00 万元，根据 2026 年 9 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 20 年期的融资利率为 2.54%，债券存续期间的融资本息 1,357.20 万元。债券存续期内，项目预期总收入 6,194.76 万元，预期总成本 2,844.72 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 3,350.04 万元，对融资本息的覆盖倍数为 2.47。当整个项目的预期收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.01，能通过压力测试。当整个项目的实际成本上升 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.26，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

经专项审核，我们认为，本次评价的湖南省保靖民族中学体育馆建设项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。本项目建设内容符合专项债资金投向领域，债券存续期内项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时偿债风险可控。

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。本次债券存续期为 20 年，本项目在 20 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 2.47。结合项目现金流量预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。因此，本次债券存续期为 20 年时，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

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

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

投资估算根据下列文件及资料编制:

1、工程费用

（1）定额依据: 建筑工程、设备安装工程参照《2020 年湖南省市政工程消耗量标准（基价表）》并结合本工程实际情况估算;

（2）设备、材料价格依据: 主要设备价格按生产厂家报价及询价，并参考类似工程相同设备的订货价格，材料价格采用湖南省建设行政主管部门定期发布的《建筑材料市场指导价格》。

2、工程建设其他费

（1）建设项目前期工作咨询费：根据《国家计委关于印发建设项目前期工程咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号），按内插法进行计算；

（2）建设单位管理费：按《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504号）计算；

（3）工程监理费：根据《关于印发<湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则>的通知》（湘监协〔2016〕2号），按内插法进行计算；

（4）工程造价咨询服务费：根据《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）计算；

（5）勘察设计费：根据《工程勘察设计收费标准》（计价格〔2002〕10号），按内插法进行计算；

（6）工程保险费：根据《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）计算；

（7）工程质量检测费：根据《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）计算；

（8）社会稳定性评估服务费：根据《湖南省招标代理收费标准》（湘招协〔2015〕6号）计算；

（9）环境影响咨询服务费：根据《湖南省招标代理收费标准》（湘招协〔2015〕6号）计算；

（10）劳动安全卫生评价费：按《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号）计算;

（11）场地准备及临时设施费：按《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号）计算。

3、预备费

预备费以工程费用和工程其他费用为基数。

湖南省保靖民族中学体育馆建设项目估算总投资为3,413.30 万元（不含土地费用），其中：工程费用 3,207.36 万元，工程建设其他费用 172.14 万元，预备费用 33.80 万元。

项目投资总额的具体构成如下表所示:

湖南省保靖民族中学体育馆建设项目
概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	单位	数量	金额（万元）	备注
	概算总投资			3413.30	一+二+三
一	工程费			3207.36	
1	主体工程			2108.41	
1.1	桩及基础工程			163.40	
1.2	主体工程			1517.58	
1.3	幕墙工程			184.87	
1.4	电气工程			85.46	
1.5	给排水工程			9.30	
1.6	消防工程			98.36	
1.7	弱电预埋工程			20.60	
1.8	通风工程			28.84	
2	室外工程			637.19	
3	设备工程			64.02	
4	二次装修工程			397.74	
二	工程建设其他费			172.14	
1	项目建设管理费			18.59	按湘建建〔2024〕19号文件，P7页，按送审3.5折计算
2	招标代理服务费			3.57	按湘建建〔2024〕19号文件，P8页，按送审2.5折计算

3	工程造价咨询服务费			11.11	湘价协〔2016〕25号，按送审6折计算
4	工程监理费			20.77	按湘建建〔2024〕19号文件，P9页，按送审2.5折计算
5	项目建议书、编制可行性研究报告、评估项目建议书、评估可行性研究报告			7.00	按咨询合同计算
6	设计费、勘察费			68.00	按勘察设计合同计算
7	环境影响咨询服务费			1.45	按湘建建〔2024〕19号文件，P12页，建筑按0.6系数
8	水土保持及咨询服务费			1.60	按湘建建〔2024〕19号文件，P14页，按2.5折计算
9	水土保持设施补偿费			0.77	湘发改价费〔2014〕1171号文件，按1.2元/m2计算
10	劳动安全卫生评审费			3.21	参湘建建〔2024〕19号文，P14页，按第一部分工程费用的0.1%计列
11	社会稳定风险分析及评估报告编制费			2.00	参湘建建〔2024〕19号文，节能评估费按市场参考费用标准或委托合同计列
12	场地准备费及临时设施费			9.62	按湘建建〔2024〕19号文件，P16页，按0.5%计取，按送审6折计算
13	工程保险费			9.62	按湘建建〔2024〕19号文件
14	室内环境、消防检测、工程质量检测费			9.62	参湘建建〔2024〕19号文
15	人防异地建设费			5.21	按实缴金额发票计算
16	房屋面积测绘费			0.00	湘建建〔2024〕19号文件无此项费用，扣减此项
17	基坑边坡检测，建筑变形检测以及全过程跟踪测绘			0.00	湘建建〔2024〕19号文件无此项费用，扣减此项
三	**预备费**			33.80	基数变化扣减

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

湖南省保靖民族中学体育馆建设项目总投资 3,413.30 万元，2026 年投入 2,300.00 万元，分年度投资计划如下表所示:

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2026 年	2027 年	2028 年
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	3,413.30	-	2,300.00	900.00	213.30

2026 年度，湖南省保靖民族中学体育馆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	前期投入	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	投资金额	-	-	-	-	-	-	-
	其中：专项债金额	-	-	-	-	-	-	-
	月度	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
	投资金额	-	-	-	750.00	750.00	800.00	**2,300.00**
	其中：专项债金额	-	-	-	300.00	300.00	300.00	**900.00**

（二）资金筹措方案

湖南省保靖民族中学体育馆建设项目的资金来源主要为资本金/自有资金、政府专项债券资金。项目总投资 3,413.30 万元，其中: 用于项目支出的资本金/自有资金 2,513.30 万元，占投资总额的 73.63%; 拟申请发行政府专项债券资金 900.00 万元。截至目前，该项目尚未发行政府专项债券，本次拟申请发行政府专项债券 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	
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	3,413.30	2,513.30	-	900.00	-	-	-	-	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可销售或可运营物业数量情况如下:

项目数量表

项目	物业性质	单位	数量
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	体育馆	平方米	7666
	物业服务	平方米	7666
	停车位	个	68
	充电桩	个	20

场馆租赁及物业服务：根据项目运营计划，本项目拟在寒暑假及周末学生放假时将体育馆进行出租，按每年出租 3 个月计算出租收入，本项目总建筑面积约 7666 ㎡。

教育部 2019 年对湖南省 18 县（市、区）义务教育均衡发展督导检查指出，保靖县属于“体育运动场地面积不足”的县之一，明确要求“切实提高设备设施的利用率”。场地供给总量不足，客观上决定了现有场馆必须保持高频使用，才足以完成教学、训练及对外开放任务，可合理推断实际空置率处于低位。湘西州政府 2025 年 10 月发布的信息显示，全州

正推行“体育场馆一键整合”模式，2024 年已新建全民健身站点 30 个，并同步将原有学校、公共场馆纳入统一预约平台。保靖县场馆被纳入“一键整合”后，线上预约、时段共享将显著提高利用率；在州级层面“提高使用率、降低闲置率”已成为刚性考核目标，进一步压缩了空置率上行空间。保靖县公共体育设施现状：仅 1 个体育馆、5 个标准运动场，供给稀缺；2023 年人口约 31 万，城镇化率 46%，县城集中消费人群约 6–7 万人。

综上所述,保靖县体育场馆因“总量不足+政策强制共享”双重因素，空置率将明显低于全省县域平均水平，在专项债收益测算取 20%–30%作为“低空置率”情景上限。运营期第一年出租率按 55%计算，以后每一年增长 5%直至 70%后保持不变。场馆租赁同时提供物业管理服务。

充电桩业务：本项目的 20 台充电桩全部为快充，一机双枪，额定功率为 100kW。充电桩日平均需求系数为 30%，每年递增 10%直至 60%后保持不变。充电桩日平均需求小时数 8h。

停车业务：本项目共设置停车位 68 个，全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 50%、40%、30%，第四年起恒定空置率为 20%。

具体未来运营计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
租赁	出租（m^2）				12,648.90	13,798.80
物业费	服务（m^2）				12,648.90	13,798.80
充电桩	出租（万度）				345.60	460.80
停车位	出租（个)				12,240.00	14,688.00

续:

项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
租赁	出租（m^2）	14,948.70	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60
物业费	服务（m^2）	14,948.70	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60
充电桩	出租（万度）	576.00	691.20	691.20	691.20	691.20
停车位	出租（个)	17,136.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00

续:

项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
租赁	出租（m^2）	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60
物业费	服务（m^2）	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60
充电桩	出租（万度）	691.20	691.20	691.20	691.20	691.20
停车位	出租（个)	19,584.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00

续:

项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
租赁	出租（m^2）	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60
物业费	服务（m^2）	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60	16,098.60
充电桩	出租（万度）	691.20	691.20	691.20	691.20	691.20	691.20
停车位	出租（个)	19,584.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00	19,584.00

场馆租赁单价：参考省内其他同类体育馆出租情况，本项目售票中心运营期第一年出租价格按 28 元/㎡/月，以后每三年出租价格按增长率 5%计算。

湖南郴州体育训练基地腾飞馆一楼裙房招租方案（2022年7月）

湖南省体育局　发布时间：2022-07-06 17:16【字体：大 中 小】

湖南郴州体育训练基地
腾飞馆一楼裙房招租方案

根据《中华人民共和国招标投标法》及《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等相关法律法规的规定，对湖南郴州体育训练基地腾飞馆一楼裙房用竞争性竞价方式招租，欢迎具有相应资格的申请人参加。

一、项目名称

湖南郴州体育训练基地腾飞馆一楼裙房对外招租。

（一）项目概况

1．房屋基本情况

序号	场地编号	面积㎡	租赁期限
1	一轴向101号	347.26	2022-2025
2	二轴向105号	94.16	2022-2025
3	二轴向106号	96.72	2022-2025
4	三轴向107号	18.78	2022-2025
5	三轴向108号	54.26	2022-2025
6	三轴向109号	79.16	2022-2025
7	四轴向110号	79.16	2022-2025
8	四轴向111号	54.26	2022-2025
9	五轴向115号	89.97	2022-2025
10	六轴向116号	39.61	2022-2025
11	六轴向117号	99.54	2022-2025
总计	1052.88㎡		

2．租金最低标准

场地面积300㎡（含）以上28元/㎡；

场地面积200㎡（含）至300㎡以内30元/㎡；

场地面积100㎡（含）至200㎡以内33元/㎡；

场地面积100㎡以下43元/㎡。

场馆物业服务单价：参考保靖县物业管理市场情况，本项目物业管理服务收费运营期第一年按1.5元/㎡/月，运营期内不增长。

充电桩单价：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》(发改价格〔2014〕1668号)规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和服务费组成的，基本电费约1元左右，服务费根据各地物价局批准范围

不同，大部分服务费都是限制在 1 元以内，较多是每度电收取服务费 0.8 元，也就是总价约为 1.8 元-2.0 元之间。基于谨慎性考虑，本项目按每度电收取服务费 0.4 元。本项目预期运营期内不考虑增长。

停车费单价：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。依各时段停车数量占总停车数的比重根据本项目所在地实际情况估算，各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 15 元/天。本项目预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目各业务价格如下：

项目单价预测表

项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
场馆租赁	元/平方米/月	28.00	28.00	28.00	29.40	29.40
物业服务	元/平方米/月	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
充电桩	元/度	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
停车位	元/个/天	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

续:

项目	单位	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
场馆租赁	元/平方米/月	29.40	30.87	30.87	30.87	32.41
物业服务	元/平方米/月	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
充电桩	元/度	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
停车位	元/个/天	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

续:

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
场馆租赁	元/平方米/月	32.41	32.41	34.03	34.03	34.03
物业服务	元/平方米/月	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
充电桩	元/度	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
停车位	元/个/天	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

续:

项目	单位	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
场馆租赁	元/平方米/月	35.73	35.73	35.73	37.52	37.52	37.52
物业服务	元/平方米/月	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
充电桩	元/度	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
停车位	元/个/天	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

综上，湖南省保靖民族中学体育馆建设项目收益=各业务数量×各业务单价；则计算出本项目收益如下表:

项目收益预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
场馆租赁				37.19	40.57
物业服务				1.90	2.07
充电桩				138.24	184.32
停车位				18.36	22.03
合计				**195.69**	**248.99**

续:

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
场馆租赁	43.95	49.70	49.70	49.70	52.18
物业服务	2.24	2.41	2.41	2.41	2.41
充电桩	230.40	276.48	276.48	276.48	276.48

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车位	25.70	29.38	29.38	29.38	29.38
合计	**302.29**	**357.97**	**357.97**	**357.97**	**360.45**

续:

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
场馆租赁	52.18	52.18	54.78	54.78	54.78
物业服务	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41
充电桩	276.48	276.48	276.48	276.48	276.48
停车位	29.38	29.38	29.38	29.38	29.38
合计	**360.45**	**360.45**	**363.05**	**363.05**	**363.05**

续:

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
场馆租赁	57.52	57.52	57.52	60.40	60.40	60.40	**945.45**
物业服务	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	**42.36**
充电桩	276.48	276.48	276.48	276.48	276.48	276.48	**4,700.16**
停车位	29.38	29.38	29.38	29.38	29.38	29.38	**506.79**
合计	**365.79**	**365.79**	**365.79**	**368.67**	**368.67**	**368.67**	**6,194.76**

（二）项目运营成本预测

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

本项目付现的运营成本主要包括税费、营业成本、销售费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：场馆租赁，一般纳税人按 9%计提销项税；物业服务，一般纳税人按 6%计提销项税；充电桩收入，一般纳税人按 6%计提销项税；停车费收入，一

般纳税人按 9%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租、停车位收入的 12%计提房产税。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 15 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2024 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务年平均工资约为 5.96 万元，运营期第一年本项目保守按 6 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。

表1　2024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	2024年	2023年	增长速度
合　计	**60537**	**60277**	**0.4**
农、林、牧、渔业	47912	45102	6.2
采矿业	68021	67960	0.1
制造业	64023	65933	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	57431	-2.4
建筑业	59972	59871	0.2
批发和零售业	56724	53415	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	58263	3.3
住宿和餐饮业	49891	47938	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	81564	1.0
金融业	88951	84575	5.2
房地产业	52601	52949	-0.7
租赁和商务服务业	59609	57170	4.3
科学研究和技术服务业	66552	64326	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	51795	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	51411	2.4
教育	53415	52470	1.8
卫生和社会工作	68951	71262	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	54607	0.8

3、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投）的0.5%估算。

4、管理费用

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

则计算出本项目的运营成本如下:

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	成本分类	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
湖南省保靖民	营业成本				-	-

族中学体育馆建设项目	职工薪酬				90.00	91.80
	外购原材料				-	-
	燃气动力				-	-
	维修费				17.07	17.07
	销项税				12.52	15.72
	税金及附加				6.12	6.89
	销售费用				-	-
	管理费用				1.96	2.49
	合计				**127.67**	**133.97**

续:

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	营业成本					
	职工薪酬	93.64	95.51	97.42	99.37	101.36
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	-	-	-	-	-
	维修费	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07
	销项税	18.92	22.32	22.32	22.32	22.52
	税金及附加	7.67	8.71	8.71	8.71	8.98
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	3.02	3.58	3.58	3.58	3.60
	合计	**140.32**	**147.19**	**149.10**	**151.05**	**153.53**

续:

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	营业成本					
	职工薪酬	103.39	105.46	107.57	109.72	111.91
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	-	-	-	-	-
	维修费	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07
	销项税	22.52	22.52	22.74	22.74	22.74
	税金及附加	8.98	8.98	9.27	9.27	9.27
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	3.60	3.60	3.63	3.63	3.63
	合计	**155.56**	**157.63**	**160.28**	**162.43**	**164.62**

续:

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	营业成本							
	职工薪酬	114.15	116.43	118.76	121.14	123.56	126.03	**1,927.22**
	外购原材料	-	-	-	-	-	-	-
	燃气动力	-	-	-	-	-	-	-
	维修费	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	**307.26**
	销项税	22.96	22.96	22.96	23.20	23.20	23.20	**388.38**
	税金及附加	9.57	9.57	9.57	9.88	9.88	9.88	**159.91**
	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
	管理费用	3.66	3.66	3.66	3.69	3.69	3.69	**61.95**
	合计	**167.41**	**169.69**	**172.02**	**174.98**	**177.40**	**179.87**	**2,844.72**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

湖南省保靖民族中学体育馆建设项目预期总收入6,194.76万元，预期运营成本2,844.72万元，项目净收益3,350.04万元。

（二）项目融资还本付息情况

湖南省保靖民族中学体育馆建设项目，本次拟发行专项债券900.00万元，该项目尚未发行政府专项债券。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。

湖南省保靖民族中学体育馆建设项目还本付息情况如下表所示:

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	2026 年 10 月	-	900.00	-	900.00	-	-
	2027	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2028	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2029	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2030	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2031	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2032	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2033	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2034	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2035	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2036	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2037	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2038	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2039	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2040	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2041	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2042	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2043	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2044	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2045	900.00	-	-	900.00	22.86	22.86
	2046 年 10 月	900.00	-	900.00	-	22.86	922.86
	合计		**900.00**	**900.00**		**457.20**	**1,357.20**

（三）项目融资平衡情况

湖南省保靖民族中学体育馆建设项目偿债资金来源为体育场馆出租收入、物业费收入、停车位出租收入以及充电桩出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 3,350.04 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.47。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
湖南省保靖民族中学体育馆建设项目	3,350.04	900.00	1,357.20	2.47

湖南省保靖民族中学体育馆建设项目融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.01	2.47	2.92
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.68	2.47	2.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的预期收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.01，能通过压力测试。当整个项目的实际成本上升10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成

本情况、偿债资金来源，对项目申请新增地方政府专项债券资金现金流情况分析，本项目现金流预测见下表。

湖南省保靖民族中学体育馆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						
			2025 年及以前	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**	**9,608.06**	**-**	**2,300.00**	**900.00**	**213.30**	**195.69**	**248.99**	**302.29**	**357.97**	**357.97**	**357.97**	**360.45**
1.1	资本金	**2,513.30**	-	1,400.00	900.00	213.30	-	-					
1.2	债券资金流入	**900.00**	-	900.00	-	-	-	-					
1.3	运营收入	**6,194.76**		-	-	-	195.69	248.99	302.29	357.97	357.97	357.97	360.45
2	**现金流出**	**7,569.50**	**-**	**2,300.00**	**900.00**	**213.30**	**150.53**	**156.83**	**163.18**	**170.05**	**171.96**	**173.91**	**176.39**
2.1	建设投资	**3,367.58**	-	2,300.00	877.14	190.44	-	-					
2.2	运营成本	**2,844.72**		-	-	-	127.67	133.97	140.32	147.19	149.10	151.05	153.53
2.3	融资利息	**457.20**	-	-	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86
2.4	债券本金	**900.00**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**净现金流量**	**2,038.56**	**-**	**-**	**-**	**-**	**45.16**	**92.16**	**139.11**	**187.92**	**186.01**	**184.06**	**184.06**
4	**累计净现金流量**		**-**	**-**	**-**	**-**	**45.16**	**137.32**	**276.43**	**464.35**	**650.36**	**834.42**	**1,018.48**

续：

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**现金流入**	**360.45**	**360.45**	**363.05**	**363.05**	**363.05**	**365.79**	**365.79**	**365.79**	**368.67**	**368.67**	**368.67**
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	360.45	360.45	363.05	363.05	363.05	365.79	365.79	365.79	368.67	368.67	368.67
2	**现金流出**	**178.42**	**180.49**	**183.14**	**185.29**	**187.48**	**190.27**	**192.55**	**194.88**	**197.84**	**200.26**	**1,102.73**
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	155.56	157.63	160.28	162.43	164.62	167.41	169.69	172.02	174.98	177.40	179.87
2.3	融资利息	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86	22.86
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	900.00
3	**净现金流量**	**182.03**	**179.96**	**179.91**	**177.76**	**175.57**	**175.52**	**173.24**	**170.91**	**170.83**	**168.41**	**-734.06**
4	**累计净现金流量**	**1,200.51**	**1,380.47**	**1,560.38**	**1,738.14**	**1,913.71**	**2,089.23**	**2,262.47**	**2,433.38**	**2,604.21**	**2,772.62**	**2,038.56**

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

六、潜在风险评估

（一）潜在风险

经分析，本项目的风险因素有:

1.技术风险

技术方面的风险主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适用性等存在不确定性，可能给项目带来的风险。同时，未来的发展趋势要求其在环保方面做到低能耗、高环保等特殊要求，因此，在施工方面会提出更多更新的要求。

2.工程风险

工程风险主要包括方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

3.资金风险

本项目投资额较大，在建设周期内建材、设备涨价等因素可能会造成项目开发成本上升。

4.市场需求风险

本项目运营期间存在市场需求风险，培训人数过低或过高都对本项目运营有一定的风险。

5.外部协作风险

外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的

建设和实施带来不利。

6.管理风险

施工组织管理或项目运营管理不科学、不合理导致的各种损失。

7.环境风险

环境影响方面的风险主要指项目在工程建设期对周围的水资源、自然环境等产生的负面影响。

（二）应对措施

1.技术风险

项目通过高水平、科学、前瞻的规划设计，保证项目建设的高技术性、可扩展性和体现决策的前瞻性。项目的规划设计、施工监理等技术性工作可考虑采取科学的风险防范措施和恰当的风险转移手段。

2.工程风险

在项目实施阶段应对项目现状情况进行全面的现场勘查和实验，以便为项目设计提供可靠的基础数据，以降低项目建设的工程风险。加强工程项目的过程管理，邀请具有一定资质的咨询公司进行过程管理，与施工方、监理方协调好，加强对工期进度的控制。

3.资金风险

项目的经济风险主要体现在资金能否按时到位，为此项目单位应加强资金筹措，积极进行融资等；另一方面应制定

严密的财务制度，健全财务审批手续，并严格按期执行。项目单位应从严格成本核算入手，从三个阶段进行成本控制：一是成本事前控制，在建设之前制定详细的施工计划及操作流程，尽量减少浪费，把原材料的损耗控制在可允许的限度内；二是成本事中控制，在建设过程中严格按计划执行及规范操作，避免任何浪费；三是成本事后控制，每一工程建设完毕及时针对预定目标分析总结施工的实际状况，改善导致浪费的环节，为下个建设周期做好充分准备。

4.市场需求风险

本项目的建设将为学生提供一个更好的锻炼环境，有助于促进学生参与体育活动的积极性，进而增强他们的体质，改善健康状况。长期参与体育锻炼的青少年，其身体素质、心理素质以及团队协作能力都将得到显著提升。本项目的建设还能显著提升所在地区的体育设施水平。这种设施不仅可供学校师生使用，还能在课余时间或假期向社区居民开放，从而丰富社区居民的体育文化生活，提高整体健康水平。因此，本项目市场需求风险较低。

5.外部协作风险

本项目周边供水排水、供电供气、通讯、交通等基础配套设施较为完善，且本项目得到了保靖县政府的大力支持，已成立项目指挥部，负责协调本项目各项前期工作。因此，本项目外部协作风险较低。

6.管理风险

本项目拟采用公开招标方式，择优选择施工单位，且保靖县政府非常重视本项目建设，将对项目管理实施监督。因此，本项目管理风险较低。

7.环境风险

在项目建设期间，应严禁高噪声设备在休息时间作业，必要时对噪声采取消声和隔声的措施；运营期间，对产生的污水垃圾等污染物采取相应的环保措施处理。

综上所述，本项目在建设及运营过程中可能出现的风险主要有技术风险、工程风险、资金风险、市场需求风险、外部协作风险、管理风险和环境风险。由于各项风险的风险程度均不大，不会对项目造成实质性影响。加上采取及时和有效的措施，是可以将上述风险降至最低。

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是保靖县教育和体育局，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。

本项目运营单位是保靖县教育和体育局，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保靖县教育和体育局，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，为盖章页）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券湖南省保靖民族中学体育馆建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页）

保靖县财政局

保靖县教育和体育局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
湘西州文化体育会展中心提质改造项目
预期收益与融资平衡方案

湘西州文化体育会展中心提质改造项目拟发行2026年湖南省政府专项债券（二十四期）15,800.00万元，具体信息如下：

项目名称：	湘西州文化体育会展中心提质改造项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	22,569.00万元
本次发行金额：	15,800.00万元
专项债券总需求：	18,000.00万元（含本次发行金额）
本次发行期限：	30年
主管部门：	湘西自治州教育和体育局
项目申请单位：	湘西民族职业学院
资产持有单位：	湘西民族职业学院

一、项目概况

（一）区域介绍

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

2023-2025 年，湘西土家族苗族自治州全州分别实现一般公共预算收入 23.15 亿元、19.63 亿元和 18.80 亿元，政府性基金收入分别为 0.53 亿元、0.34 亿元和 1.10 亿元，其中国有土地出让收入分别为 0.36 亿元、0.27 亿元和 0.27 亿元。

2023-2025 年湘西土家族苗族自治州财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	825.90	855.95	889.50
城镇居民人均可支配收入（万元）	3.30	3.43	3.59
一般预算收入（亿元）	23.15	19.63	18.80
政府性基金收入（亿元）	0.53	0.34	1.10
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.36	0.27	0.27
政府性基金支出（亿元）	17.60	14.70	15.28
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.35	0.15	0.99

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	主管部门	批复文件
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	项目总投资22,569.00万元，项目地点位于湘西州吉首市，建设期间为2026年6月-2027年12月。	本项目改造前建筑面积19206.30平方米，改造后建筑面积约30308.77平方米;总座位数为26268个，其中原固定座椅20499个，新增座椅6223个，拆除座椅454个。 (一)主体改造工程包括:看台改造，增加固定看台座位6223座，新增看台投影面积3275.58平方米，看台翻新20045座，看台地面翻新10415.8平方米;拆除原有雨棚4321平方米，增加顶棚面积约13032.88平方米;卫生间改造;宾客室改造，新增5台电梯;运动场地面改造14710平方米;内部外墙改造，内侧维护结构改造，场地内部外墙装饰翻新2056平方米;功能用房改造6018.53平方米(电视转播区改造320.54平方米;媒体运行区改造857.9平方米;文化活动区改造3101.73平方米;场馆运行区改造541.3平方米;安保及交通运行区改造662.52平方米;安防特勤区改造534.54平方米);一层疏散楼梯改造面积400平方米，其他配套用房装饰改造11153.44平方米。 (二)室外工程改造包括:体育场场地面积60192平方米;场地围墙改造727米;其他包含机电改造，给排水系统改造，新增变压器、管线改迁等内容。文化活动区改造：利用体育场一层、二层，新增文化活动区3101.73平方米，并灵活利用展览馆、体育馆作为演职人员休息区。 (三)其他配套工程包括:停车场增设、道路改造、校区标识标牌、增加LED显示屏、增加广告牌、升旗台改造等。	湘西自治州教育和体育局	1、《湘西自治州住房和城乡建设局关于湘西州文化体育会展中心提质改造项目初步设计的批复》（州住建许可[2026]6号）； 2、《湘西自治州住房和城乡建设局关于调整湘西州文化体育会展中心提质改造项目初步设计的批复》（州住建许可[2026]8号）； 3、《湘西自治州发展和改革委员会关于调整湘西州文化体育会展中心提质改造项目建设内容及投资等的批复》（州发改审[2026]91号）； 4、《湘西自治州发展和改革委员会关于湘西州文化体育会展中心提质改造项目概算总投资的批复》（州发改审[2026]99号）； 5、《湘西自治州发展和改革委员会关于湘西州文化体育会展中心提质改造项目可行性研究报告的批复》（州发改审[2025]209号）；

一方面，湘西州全民健身相关场所仍有较大缺口。截至2023年末，湘西州共有体育场地用地面积约344万平方米，按290万户籍人口测算，人均体育场地面积为1.72平方米。虽已满足《城市公共设施规划规范》GB50442-2008中体育用地要达到人均0.6-0.8㎡的要求。但与《湘西州“十四五”教育体育事业发展》中力争2025年人均体育场地面积达到1.9平方米以上、湖南省《湖南省全民健身实施计划（2022—2025年）》中目标全省人均体育场地面积达到2.6平方米仍有较大差距。我州要实现“十四五”人均体育场地面积目标，尚需增加人均0.18平方米，按户籍人口计算尚缺口52万平方米的体育场地。

另一方面，湘西州缺少可以承办大型活动或部分赛事的体育场所。2027年第十三届全国少数民族传统体育运动会由国家民委、国家体育总局主办，拟由湖南省人民政府承办，在湘西土家族苗族自治州和张家界市举行开闭幕式。这是湖南省首次承办全国最高规格民族体育盛会，即将开创全国少数民族传统体育运动会在自治州举办的先河。

湘西州文化体育会展中心提质改造项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

湘西文化体育会展中心体育场扩建改造项目的直接经济效益显著，主要体现在投资拉动效应和就业机会增加两个

方面。

投资拉动效应。项目总投资预计约2.26亿元，这笔资金将直接投入到建筑、建材、设备制造等相关行业，形成强大的投资拉动效应。根据经济学中的投资乘数理论，每 1 元的固定资产投资可带动 GDP 增长约 1.5-2 元，因此，该项目有望为湘西州带来数亿元的经济增长。具体而言，项目建设过程中需要采购大量的建筑材料、设备和技术服务，这将直接刺激本地及周边地区的相关产业链发展，包括水泥、钢材、机械设备等行业，进而带动区域经济的整体活跃度。

就业机会增加。项目在建设期间将创造大量临时就业岗位，涵盖建筑工人、技术人员、项目管理人员等多个领域，预计可直接提供数百个就业机会。项目完工后，体育场的运营和维护也需要一定的人力资源，包括场馆管理人员、安保人员、清洁人员等，这将为当地居民提供长期稳定的就业岗位。此外，体育场在承接部分赛事和活动时，还需要临时雇佣大量的服务人员、志愿者等，进一步增加就业机会。

这些直接的经济效益不仅能够提升当地居民的收入水平，还能通过消费支出的增加，进一步刺激本地零售、餐饮、交通等行业的发展，形成良性循环。因此，本项目在直接经济效益方面具有显著的优势，将为湘西州的经济发展注入强劲动力。

（二）社会效益分析

建立健全全民健身服务体系，实施全民健身普及工程，

是提升国民健康素质、增强国家综合实力的重要举措。通过完善全民健身服务体系，可以为广大群众提供更加便捷、多样化的健身设施和活动，满足不同年龄、不同群体的健身需求，从而有效促进国民身体素质的整体提升。全民健身的普及不仅能够增强人民群众的体质，还能提高生活质量和幸福感，进一步推动社会和谐发展。同时，全民健身的广泛开展有助于树立“健康中国”的良好形象，展现我国在公共卫生和国民健康领域的积极成果，提升国家的国际地位和民族形象。此外，全民健身服务体系的健全还能够带动体育产业的发展，促进经济增长，形成健康与经济的良性循环。因此，推动全民健身服务体系的建设，不仅是实现“健康中国”战略目标的重要途径，也是提升国家软实力、增强民族凝聚力的关键举措。

项目提质之后，能有效提升场地内运动设施使用效率，一定程度上缓解与学校师生及周边群众的需求之间的矛盾。根据湘西经开区 2024 年文体设施普查报告，周边 3 公里范围内常住人口 12.6 万人，但公共体育场地仅 2.3 万平方米，人均面积 0.18 ㎡（国家标准为 0.3 ㎡）。改造后体育场田径跑道、综合训练区等设施的品质有所提升，预计日均接待运动人群实现大幅提升，年服务群众超 50 万人次。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域符合地方政府专项债资金投向领

域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

本项目已取得立项及可研报告批复工作、初步设计及概算批复，项目成熟度较高，具体情况如下：

（1）《湘西自治州住房和城乡建设局关于湘西州文化体育会展中心提质改造项目初步设计的批复》（州住建许可[2026]6 号）；

（2）《湘西自治州住房和城乡建设局关于调整湘西州文化体育会展中心提质改造项目初步设计的批复》（州住建许可[2026]8 号）；

（3）《湘西自治州发展和改革委员会关于调整湘西州文化体育会展中心提质改造项目建设内容及投资等的批复》（州发改审[2026]91 号）；

（4）《湘西自治州发展和改革委员会关于湘西州文化体育会展中心提质改造项目概算总投资的批复》（州发改审[2026]99 号）；

（5）《湘西自治州发展和改革委员会关于湘西州文化体育会展中心提质改造项目可行性研究报告的批复》（州发改审[2025]209 号）；

（四）债券资金需求合理性分析

本次拟申请政府专项债券 15,800.00 万元，下次拟申请政府专项债券 2,200.00 万元，根据 2026 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次 30 年期债

券的预测利率为2.55%，债券存续期间的融资本息31,986.00万元。债券存续期内，项目预期总收入66,121.40万元，预期总成本 16,929.94 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为49,191.46万元，对融资本息的覆盖倍数为1.55。当整个项目的净收益下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.34，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.50，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

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

（六）项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为50年，即预测项目存续期限为 50 年。本次债券发行期限为 30 年。结合项目收入预测表及成本预测表，本项目在 30 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为1.55，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。因此，本次债券存续期为30年时，本项目存续期将长于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，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：

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">湘西州文化体育会展中心提质改造项目</td></tr>
<tr><td>主管部门及其编码</td><td colspan="5">湘西自治州教育和体育局</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="5">资金总额：22,569.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：18000 万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、财政资金：4,569.00 万元</td></tr>
<tr><td>项目实施进度计划</td><td colspan="5">16 个月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">本项目改造前建筑面积 19206.30 平方米，改造后建筑面积约 30308.77 平方米;总座位数为 26268 个，其中原固定座椅 20499 个，新增座椅 6223 个，拆除座椅 454 个。
(一)主体改造工程包括:看台改造，增加固定看台座位 6223 座，新增看台投影面积 3275.58 平方米，看台翻新 20045 座，看台地面翻新 10415.8 平方米;拆除原有雨棚 4321 平方米，增加顶棚面积约 13032.88 平方米;卫生间改造;宾客室改造，新增 5 台电梯;运动场地面改造 14710 平方米;内部外墙改造，内侧维护结构改造，场地内部外墙装饰翻新 2056 平方米;功能用房改造 6018.53 平方米(电视转播区改造 320.54 平方米;媒体运行区改造 857.9 平方米;文化活动区改造 3101.73 平方米;场馆运行区改造 541.3 平方米;安保及交通运行区改造 662.52 平方米;安防特勤区改造 534.54 平方米);一层疏散楼梯改造面积 400 平方米，其他配套用房装饰改造 11153.44 平方米。
(二)室外工程改造包括:体育场场地面积 60192 平方米;场地围墙改造 727 米;其他包含机电改造，给排水系统改造，新增变压器、管线改迁等内容。文化活动区改造：利用体育场一层、二层，新增文化活动区 3101.73 平方米，并灵活利用展览馆、体育馆作为演 职人员休息区。
(三)其他配套工程包括:停车场增设、道路改造、校区标识标牌、 增加 LED 显示屏、增加广告牌、升旗台改造等。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td rowspan="4">数量指标</td><td>改造后建筑面积</td><td>㎡</td><td>30308.77</td></tr>
<tr><td>改造后总座位数</td><td>个</td><td>26268</td></tr>
<tr><td>停车场增设</td><td>处</td><td>4</td></tr>
<tr><td>道路改造</td><td>㎡</td><td>11222</td></tr>
</table>

			新建道路	㎡	2430
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	16 个月	≤16 个月
		成本指标	成本不超支	22,569.00 万元	≤22,569.00 万元
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位，	
		社会效益指标	提升吉首市及湘西州体育基础设施水平， 同时为湘西民族职业技术学院改善教学实训条件，实现体育教学与赛事活动协同发展，促进地区体育、教育事业高质量融合	提升吉首市及湘西州体育基础设施水平， 同时为湘西民族职业技术学院改善教学实训条件，实现体育教学与赛事活动协同发展，促进地区体育、教育事业高质量融合	
		生态效益指标	生态环境改善	节能减排	
		可持续影响指标	满足不同年龄段、不同层次群众的健身需求，进一步提升群众的参与感和获得感	满足不同年龄段、不同层次群众的健身需求，进一步提升群众的参与感和获得感	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥98%	≥98%
偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于赛事专项运营收入、演艺活动收入及配套基础设施服务收入共三项收入。若需求不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

财政局审核意见（盖章）	年　月　日

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

《项目管理导则（试用）》（2011 年）；

《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC12015 中国建设工程造价管理协会标准），《建设项目设计概算编审规程》（CECA/GC2-2007 中国建设工程造价管理协会标准）；

《湖南省建设工程消耗量标准》（2020 年）；

《湖南省安装工程消耗量标准》（2020 年）；

《湖南省建设工程计价办法》（2020 年）；

《湖南省建筑工程概算定额》；

《湖南省市政工程量消耗标准》（2020 年）；

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

《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）；

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

湖南省建设工程造价管理总站《关于发布 2025 年湖南省建设工程人工费指数的通知》湘建价建〔2025〕18 号

湖南省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》(湘建价〔2019〕47 号)

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

湘西州近期市场的工、料、机市场价格，建筑及附属设备的市场价格和有关费用；

《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》湘建价〔2017〕54 号；

前期实地测量数据；

类似工程的技术经济指标参数及业主提供的其他技术资料。

3、其他主要取费依据

（1）代建服务费：根据湖南省发展和改革委员会《关于印发湖南省政府投资项目代建服务取费标准的通知》（湘发改价服〔2015〕744 号）计取；

（2）工程监理费：根据《湖南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》（湘监协〔2016〕2 号）计取；

（3）建设项目前期工作咨询费：参考《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283 号）；

（4）环境影响咨询服务费：参考《国家计委、国家环保

总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125 号）计取；

（5）勘察设计费：参考招标文件和计价格〔2002〕10 号；

（6）工程量清单编制和清单计价费：根据湖南省建设工程造价管理协会文件《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）计取；

（7）工程保险费：根据工程费用 0.3%计取；

（8）其余项详见投资估算表备注；

（9）预备费：基本预备费和涨价预备费各按 5%；

（10）项目承建单位提供的其他资料。

项目投资总额的具体构成如下表所示：

湘西州文化体育会展中心提质改造项目

概算总投资汇总表

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备注
概算总投资				21373.74	
一	工程建设费用			17953.08	
1	看台改造	㎡	8902.92	8244.55	
2	体育场功能用房改造工程	㎡	29371.18	1920.47	
3	休息室、门厅装修	㎡	937.59	772.57	
4	运动场地面改造	㎡	14710	386.41	
5	外围护结构改造	㎡	9500	117.42	
6	LED 显示屏	块	2	660.72	
7	主席台改造	项	1	103.00	
8	场馆亮化	㎡	23230	166.81	
9	智能化系统升级改造	㎡	30308.77	666.45	
10	加固工程	㎡	19271.09	408.66	
11	消防工程	㎡	30308.77	190.93	
12	场地管线改迁、场地机电内容改造	㎡	30308.77	931.96	

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备注
13	变配电	Kva	1600	269.82	
14	场馆扩建破坏修费用	项	1	66.00	
15	室外附属	㎡	51925.60	1144.06	
16	广告牌	㎡	3091.96	1903.25	
二	**工程建设其他费**			1728.44	
1	代建服务费	项	1	504.58	
2	建设工程监理费	项	1	286.10	
3	可研编制费	项	1	19.35	
4	方案设计费	项	1	38.30	
5	勘察、初步设计及施工图设计费	项	1	432.45	
6	招标代理服务费	项	1	27.62	
7	安全预评价及验收费	项	1	6.75	
8	工程保险费	项	1	53.86	
9	场馆勘察鉴定	项	1	38.36	
10	工程质量检测费	项	1	179.53	
11	屋顶风洞试验	项	1	19.00	
12	节点试验	项	1	20.00	

序号	工程或费用名称	单位	数量	批复金额（万元）	备注
13	全过程造价咨询服务	项	1	100.54	
14	建设工程交易服务费	项	1	2.00	
三	**预备费**			1692.22	
1	基本预备费	项	1	720.69	
2	价差预备费	项	1	971.53	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。湘西州文化体育会展中心提质改造项目总投资 22,569.00 万元，2026 年投入金额 20,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

湘西州文化体育会展中心提质改造项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026年	2027年
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	22,569.00	20,000.00	2,569.00

本项目将于 2026 年底前完成专项债资金的实际投入使用，2026 年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

月度	1月	2月	3月	4月	5月	6月
投资金额	-	-	-	-	-	500.00
其中：专项债券金额	-	-	-	-	-	-
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
500.00	500.00	500.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	**20,000.00**
-	-	-	6,000.00	6,000.00	6,000.00	**18,000.00**

（二）资金筹措方案

湘西州文化体育会展中心提质改造项目的资金来源全部为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 22,569.00 万元，其中，用于项目支出的自有资本金 4,569.00 万元，占投资总额的 15.78%；拟申请发行政府专项债券资金 18,000.00 万元。

湘西州文化体育会展中心提质改造项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源	本次拟

		资本金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	发行专项债券期限
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	22,569.00	4,569.00	-	15,800.00	-	2,200.00	-	-	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可销售或可运营物业数量情况如下：

项目数量表

项目	物业性质	单位	数量
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	场馆租赁收入	平方米	14,710.00
	配套设施出租收入	平方米	6,202.00
	LED 电子广告牌租赁收入	块	2.00
	普通广告牌租赁收入	平方米	3,200.00
	停车位	个	659.00

本项目规划建设室外 LED 广告牌 480 ㎡，均采用 P8 户外 LED 广告屏，共两块，单块面积 240 ㎡。类比目前湘西及周边县市同类广告牌运营情况，本项目运营期第一年收费标准为 20 万元/年·块，运营期间价格不考虑上涨。每块 LED 广告屏年承接客户数量按 40 家计算。

根据项目运营计划，本项目物业中场馆租赁收入、配

套设施出租收入、广告牌租赁收入、停车位都用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为30%、20%、10%，第四年起恒定空置率为10%出租。

具体未来运营计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
场馆租赁收入	出租（m^2）			10,297.00	11,768.00	13,239.00
配套设施出租收入	出租（m^2）			4,341.40	4,961.60	5,581.80
LED 电子广告牌租赁收入	出租（块）			80.00	80.00	80.00
普通广告牌租赁收入	出租（m^2）			2,240.00	2,560.00	2,880.00
停车位	出租（个）			461.00	527.00	593.00

续:

项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
场馆租赁收入	出租（m^2）	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00
配套设施出租收入	出租（m^2）	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80
LED 电子广告牌租赁收入	出租（块）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
普通广告牌租赁收入	出租（m^2）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
停车位	出租（个）	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00

续:

项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
场馆租赁收入	出租（m^2）	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00

配套设施出租收入	出租（m^2）	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80
LED 电子广告牌租赁收入	出租（块）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
普通广告牌租赁收入	出租（m^2）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
停车位	出租（个）	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00

续:

项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
场馆租赁收入	出租（m^2）	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00
配套设施出租收入	出租（m^2）	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80
LED 电子广告牌租赁收入	出租（块）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
普通广告牌租赁收入	出租（m^2）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
停车位	出租（个）	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00

续:

项目	预测	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
场馆租赁收入	出租（m^2）	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00
配套设施出租收入	出租（m^2）	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80
LED 电子广告牌租赁收入	出租（块）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
普通广告牌租赁收入	出租（m^2）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
停车位	出租（个）	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00

续:

项目	预测	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
场馆租赁收入	出租（m^2）	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00	13,239.00
配套设施出租收入	出租（m^2）	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80	5,581.80
LED 电子广告牌租赁收入	出租（块）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
普通广告牌租赁收入	出租（m^2）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
停车位	出租（个）	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00

场馆出租单价：本项目文化体育会展中心改造后总建筑面积约 30309 ㎡，其中球类场馆建筑面积 14710 ㎡。租金参考湘西州及周边县市类似运动场馆租金情况,本项目按 17 元/㎡·月计取，运营期间租金不考虑上涨。

湘西州及周边县市运动场馆租赁案例

业态位置	租赁面积（㎡）	租金区间（元/㎡·月）	备注
吉首城区	2500	22	
张家界贺龙体育中心	59~680	17-19	
怀化工人文化体育馆	1950	17.09	



一、竞租项目

张家界贺龙体育中心商业D幢、E1栋场地整栋对外招租

（一）项目概况

1.招租区域基本情况

序号	所在楼栋	层次	户室号	建筑面积（㎡）	竞租起始单价（元/㎡/月）	竞租起始年租金（元）
1	D栋	第1层	1501	59.20	17	12077
2	D栋	第1层	1502	50.96	17	10396
3	D栋	第1层	1503	42.74	17	8719
4	D栋	第1层	1504	680.66	17	138835
5	D栋	第2层	2501	191.10	19	43571
6	D栋	第2层	2502	38.68	19	8819
7	D栋	第2层	2503	38.63	19	8808
8	D栋	第2层	2504	38.63	19	8808
D栋汇计						240033
9	E1栋	第1层	1501	251.41	50	150846
10	E1栋	第1层	1502	26.84	50	16104
11	E1栋	第1层	1503	25.53	50	15318
12	E1栋	第1层	1504	25.53	50	15318
13	E1栋	第1层	1505	25.53	50	15318
14	E1栋	第1层	1506	86.97	50	52182
15	E1栋	第1层	1507	100.52	50	60312
16	E1栋	第2层	2501	66.45	30	23922
17	E1栋	第2层	2502	69.51	30	25024
E1栋合计						374344

项目编号：HNHY-2024-004

项目名称：怀化市工人文化宫羽毛球训练馆（篮球场）运营合作单位招募

采购方式：竞争性磋商

预算金额：2030000.000000 万元（人民币）

采购需求：

1.项目名称：怀化市工人文化宫羽毛球训练馆（篮球场）运营合作单位招募。

2.项目地址：怀化市工人文化宫。

3.项目概况：运营管理面积为1958㎡，其中一层（含篮球场）为1077㎡，四层为873㎡；具体以实际交付面积为准。

4.招标范围：运营管理。

5.运营管理能价：40万/年，每年递增比例1.5%。

6.管理期限：5年。

合同履行期限：5年

本项目（不接受）联合体投标。

吉首市体育星城游泳馆场地租赁经营项目成交结果公告

来源：吉首安馨城市服务有限责任公司　　发布时间：2025-07-11　　字体大小：

一、项目编号

委托代理编号：HNZSCG-2025-008

二、项目名称：吉首市体育星城游泳馆场地租赁经营项目

三、成交信息

供应商名称：湖南省精灵体育有限公司

供应商地址：湖南省吉首市镇溪办事处武陵东路24号603室

成交金额：660000.00元/年

四、主要标的信息

服务类
名称：吉首市体育星城游泳馆场地租赁经营项目
服务范围：详见磋商文件
服务要求：详见磋商文件
服务时间：详见磋商文件
服务标准：详见磋商文件

配套服务用房租赁单价：本次改造文化活动用房等服务用房共计约6202平方米，均可用于出租。租金参考湘西高新区及吉首城区商铺门面租金情况，本项目按30元/㎡·月计取。根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长。

LED 电子广告牌租赁单价：本项目规划建设室外 LED 广告牌480㎡，均采用P8户外LED广告屏，共两块，单块面积240㎡。类比目前湘西及周边县市同类广告牌运营情况，本项目运营期第一年收费标准为20万元/年·块，运营期间价

格不考虑上涨。

湘西地区及周边室外 LED 广告位租赁案例

位置等级	常见尺寸	年租（万元）	月均（元）	备注
湘西乾州古城、世纪广场、天虹商业广场	15–30 ㎡	30	25000	全彩 P4–P5，日均人流 2 万以上
怀化中方县南湖花园	10–20 ㎡	28	23300	全彩 P6–P8，车流密集
怀化溆浦县屈原广场	20–30 ㎡	29	24500	全彩 P6–P8，人流密集

一、采购项目简介：

1.1 采购项目名称： 酒鬼酒供销有限责任公司长沙、湘西城区氛围广告投放项目

1.2 采购项目编号： GN2024-ZJ-0103

1.3 采购人：酒鬼酒供销有限责任公司

1.4 采购代理机构：安徽省招标集团股份有限公司

1.5采购项目资金落实情况： 140 万元，已落实 。 本项目共分为 4 个标段 ：

标段 0 1 ：长沙城区氛围广告酒鬼品牌 ，预算为 50 万元；

标段 0 2 ： 长沙城区氛围广告内参品牌 ，预算为 50 万元；

标段 03： 湘西 城区氛围广告酒鬼品牌 ，预算为 20 万元；

标段 0 4 ： 湘西 城区氛围广告内参品牌 ，预算为 20 万元。

1.6 采购项目概况： 酒鬼酒供销有限责任公司长沙、湘西城区氛围广告投放项目， 主要包括酒鬼品牌、酒鬼 内参在 长沙城区、 吉首城区 进行氛围 广告投放 ， 媒体形式为 LED或广告大牌 ， 具体详见 第五章 采购需求 。

1.7 成交供应商数量及成交份额： 每个标段成交一家供应商，本项目供应商 4 个标段可兼投兼中 。

二、采购范围及相关要求：

2.1 采购范围： 酒鬼酒供销有限责任公司长沙、湘西城区氛围广告投放项目， 主要包括酒鬼品牌、酒鬼内参在 长沙城区、 吉首城区 进行氛围 广告投放， 媒体形式为 LED或广告大牌 ， 具体详见 第五章 采购需求 。

2.2 服务时间：3 个月（ 预计 202 4 年 1 月 - 202 4 年 4 月 期间）。

2.3 服务地点： 长沙城区、 吉首城区

2.4 质量要求或服务标准：按时按质根据品牌需求发布广告 。



普通广告牌租赁单价：本项目在体育会展中心顶部设置

两个户外广告牌，单个广告牌面积为 1600 平方米，合计 3200 平方米。类比目前湘西高新区及吉首城区同类广告牌运营情况，本项目运营期第一年收费标准为 1 元/天·平方米计算，运营期间租金不考虑上涨。

湘西高新区及吉首城区室外普通广告位租赁案例

区域	类型	均价区间（元/天·㎡）	典型位置
湘西高新区	高炮/三面翻	1.02-1.17	武陵山大道、高铁旁
吉首城区	三面翻	90	雅溪高速收费站





停车场收入：本项目共设置停车位 659 个，根据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》，暂按 10 元/个.天计算。



首页 > 信息公开 > 通知公告

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

湖南省发展和改革委员会 fgw.hunan.gov.cn 时间：2019年04月01日 09:44 【字体：大 中 小】

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

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。

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）

根据谨慎性原则，停车位价格为平均价格 10 元/个/天，

本项目预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目各业务价格如下：

项目单价预测表

项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
场馆出租收入	元/平方米/年	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
配套设施出租收入	元/平方米/年	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
LED 电子广告牌租赁收入	元/块/年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
普通广告牌租赁收入	元/平方米/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
停车位	元/个/年	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

续：

项目	单位	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
场馆出租收入	元/平方米/年	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
配套设施出租收入	元/平方米/年	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
LED 电子广告牌租赁收入	元/块/年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
普通广告牌租赁收入	元/平方米/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
停车位	元/个/年	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

续：

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
场馆出租收入	元/平方米/年	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
配套设施出租收入	元/平方米/年	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
LED 电子广告牌租赁收入	元/块/年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
普通广告牌租赁收入	元/平方米/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
停车位	元/个/年	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

续：

项目	单位	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
场馆出租收入	元/平方米/年	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
配套设施出租收入	元/平方米/年	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
LED 电子广告牌租赁收入	元/块/年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
普通广告牌租赁收入	元/平方米/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
停车位	元/个/年	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

续：

项目	单位	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
场馆出租收入	元/平方米/年	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
配套设施出租收入	元/平方米/年	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
LED 电子广告牌租赁收入	元/块/年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
普通广告牌租赁收入	元/平方米/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
停车位	元/个/年	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

续：

项目	单位	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
场馆出租收入	元/平方米/年	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
配套设施出租收入	元/平方米/年	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

项目	单位	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
LED 电子广告牌租赁收入	元/块/年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
普通广告牌租赁收入	元/平方米/年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
停车位	元/个/年	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

综上，湘西州文化体育会展中心提质改造项目收益=出租面积×单价+停车位数量×单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
场馆租赁收入			210.06	240.07	270.08
配套设施出租收入			156.29	178.62	200.94
LED 电子广告牌租赁收入			1,600.00	1,600.00	1,600.00
普通广告牌租赁收入			2.69	3.07	3.46
停车位			165.96	189.72	213.48
合计			**2,135.00**	**2,211.48**	**2,287.96**

续:

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
场馆租赁收入	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08
配套设施出租收入	200.94	200.94	200.94	200.94	200.94
LED 电子广告牌租赁收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
普通广告牌租赁收入	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车位	213.48	213.48	213.48	213.48	213.48
合计	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**

续:

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
场馆租赁收入	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08
配套设施出租收入	200.94	200.94	200.94	200.94	200.94
LED 电子广告牌租赁收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
普通广告牌租赁收入	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
停车位	213.48	213.48	213.48	213.48	213.48
合计	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**

续:

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
场馆租赁收入	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08
配套设施出租收入	200.94	200.94	200.94	200.94	200.94
LED 电子广告牌租赁收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
普通广告牌租赁收入	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
停车位	213.48	213.48	213.48	213.48	213.48
合计	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**

续:

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
场馆租赁收入	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08
配套设施出租收入	200.94	200.94	200.94	200.94	200.94
LED 电子广告牌租赁收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
普通广告牌租赁收入	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
停车位	213.48	213.48	213.48	213.48	213.48
合计	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**

续:

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
场馆租赁收入	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08	**7,742.29**
配套设施出租收入	200.94	200.94	200.94	200.94	200.94	200.94	**5,760.29**
LED 电子广告牌租赁收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	**46,400.00**
普通广告牌租赁收入	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	**99.18**
停车位	213.48	213.48	213.48	213.48	213.48	213.48	**6,119.64**
合计	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**66,121.40**

（二）项目运营成本预测

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

本项目付现的运营成本主要包括税费、营业成本、维修费用、管理费用等。

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

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 20 人。

工资参照湖南省统计局公布的2024年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务年平均工资约为5.96万元，运营期第一年本项目保守按5.97万元估计，以后年度工资标准按照年2%考虑增长。

表1　2024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	2024年	2023年	增长速度
合　计	**60537**	**60277**	**0.4**
农、林、牧、渔业	47912	45102	6.2
采矿业	68021	67960	0.1
制造业	64023	65933	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	57431	-2.4
建筑业	59972	59871	0.2
批发和零售业	56724	53415	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	58263	3.3
住宿和餐饮业	49891	47938	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	81564	1.0
金融业	88951	84575	5.2
房地产业	52601	52949	-0.7
租赁和商务服务业	59609	57170	4.3
科学研究和技术服务业	66552	64326	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	51795	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	51411	2.4
教育	53415	52470	1.8
卫生和社会工作	68951	71262	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	54607	0.8

3、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为263.63万kW•h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407号）中规定的大工业用电电价，项目取0.65元/kW•h，根据测算，项目年使用水量为23.11万吨，水价参照湘西高新区规定的

居民用水定价，取 4.75 元/吨，经测算年水电费为 281.13 万元。

4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投）的 0.5%估算。

5、管理费用

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

则计算出本项目的运营成本如下：

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	成本分类	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	营业成本					
	职工薪酬			112.20	114.44	116.73
	外购原材料			-	-	-
	燃气动力			281.13	281.13	281.13
	维修费			112.85	112.85	112.85
	销项税			11.89	13.59	15.29
	税金及附加			1.43	1.63	1.83
	销售费用			-	-	-
	管理费用			21.35	22.11	22.88
	合计			**540.85**	**545.75**	**550.71**

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	营业成本					
	职工薪酬	119.06	121.44	123.87	126.35	128.88
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	281.13	281.13	281.13	281.13	281.13

	维修费	112.85	112.85	112.85	112.85	112.85
	销项税	15.29	15.29	15.29	15.29	15.29
	税金及附加	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88
	合计	**553.04**	**555.42**	**557.85**	**560.33**	**562.86**

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	营业成本					
	职工薪酬	131.46	134.09	136.77	139.51	142.30
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	281.13	281.13	281.13	281.13	281.13
	维修费	112.85	112.85	112.85	112.85	112.85
	销项税	15.29	15.29	15.29	15.29	15.29
	税金及附加	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88
	合计	**565.44**	**568.07**	**570.75**	**573.49**	**576.28**

续：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	145.15	148.05	151.01	154.03	157.11
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	281.13	281.13	281.13	281.13	281.13
	维修费	112.85	112.85	112.85	112.85	112.85
	销项税	15.29	15.29	15.29	15.29	15.29
	税金及附加	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88
	合计	**579.13**	**582.03**	**584.99**	**588.01**	**591.09**

续：

项目	成本分类	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
	营业成本	-	-	-	-	-

湘西州文化体育会展中心提质改造项目	职工薪酬	160.25	163.46	166.73	170.06	173.46
	外购原材料	-	-	-	-	-
	燃气动力	281.13	281.13	281.13	281.13	281.13
	维修费	112.85	112.85	112.85	112.85	112.85
	销项税	15.29	15.29	15.29	15.29	15.29
	税金及附加	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88
	合计	**594.23**	**597.44**	**600.71**	**604.04**	**607.44**

续：

项目	成本分类	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	营业成本	-	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	176.93	180.47	184.08	187.76	191.52	195.35	**4,352.52**
	外购原材料	-	-	-	-	-	-	-
	燃气动力	281.13	281.13	281.13	281.13	281.13	281.13	**8,152.77**
	维修费	112.85	112.85	112.85	112.85	112.85	112.85	**3,272.65**
	销项税	15.29	15.29	15.29	15.29	15.29	15.29	**438.31**
	税金及附加	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	**52.47**
	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
	管理费用	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	**661.22**
	合计	**610.91**	**614.45**	**618.06**	**621.74**	**625.50**	**629.33**	**16,929.94**

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 66,121.40 万元，预期总成本 16,929.94 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 49,191.46 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湘西州文化体育会展中心提质改造项目拟共申请政府专项债 18,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 15,800.00

万元，下次拟申请政府专项债券2,200.00万元，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以2026年9月份30年期国债收益率算术平均值上浮20%确定，即2.55%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	2025	-	-	-	-	-	-
	2026	-	18,000.00	-	18,000.00	-	-
	2027	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2028	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2029	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2030	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2031	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2032	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2033	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2034	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2035	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2036	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2037	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2038	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2039	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2040	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2041	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2042	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2043	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2044	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2045	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2046	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2047	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
	2048	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2049	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2050	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2051	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2052	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2053	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2054	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2055	18,000.00	-	-	18,000.00	459.00	459.00
	2056	18,000.00	-	18,000.00	-	459.00	18,459.00
	合计		**18,000.00**	**18,000.00**		**13,770.00**	**31,770.00**

（三）项目融资平衡情况

项目净收益即可用于融资平衡的资金为49,191.46万元，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
湘西州文化体育会展中心提质改造项目	49,191.46	18,000.00	31,770.00	1.55

湘西州文化体育会展中心提质改造项目融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.55	1.76
成本变动敏感性分析	成本变动敏感性分析		
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.60	1.55	1.50

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.34，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.50，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

湘西州文化体育会展中心提质改造项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2025 年及以前	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**	**88,690.40**	**-**	**20,000.00**	**2,569.00**	**2,135.00**	**2,211.48**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**
1.1	资本金	**4,569.00**	-	2,000.00	2,569.00	-	-	-					
1.2	债券资金流入	**18,000.00**	-	18,000.00	-	-	-	-					
1.3	运营收入	**66,121.40**		-	-	2,135.00	2,211.48	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96
2	**现金流出**	**70,809.94**	**-**	**20,000.00**	**2,569.00**	**999.85**	**1,004.75**	**1,009.71**	**1,012.04**	**1,014.42**	**1,016.85**	**1,019.33**	**1,021.86**
2.1	建设投资	**22,110.00**	-	20,000.00	2,110.00	-	-	-					
2.2	运营成本	**16,929.94**		-	-	540.85	545.75	550.71	553.04	555.42	557.85	560.33	562.86
2.3	融资利息	**13,770.00**	-	-	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00
2.4	债券本金	**18,000.00**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**净现金流量**	**17,880.46**	**-**	**-**	**-**	**1,135.15**	**1,206.73**	**1,278.25**	**1,275.92**	**1,273.54**	**1,271.11**	**1,268.63**	**1,266.10**
4	**累计净现金流量**		**-**	**-**	**-**	**1,135.15**	**2,341.88**	**3,620.13**	**4,896.05**	**6,169.59**	**7,440.70**	**8,709.33**	**9,975.43**

续：

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年

1	**现金流入**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96
2	**现金流出**	**1,024.44**	**1,027.07**	**1,029.75**	**1,032.49**	**1,035.28**	**1,038.13**	**1,041.03**	**1,043.99**	**1,047.01**	**1,050.09**	**1,053.23**
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	565.44	568.07	570.75	573.49	576.28	579.13	582.03	584.99	588.01	591.09	594.23
2.3	融资利息	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**净现金流量**	**1,263.52**	**1,260.89**	**1,258.21**	**1,255.47**	**1,252.68**	**1,249.83**	**1,246.93**	**1,243.97**	**1,240.95**	**1,237.87**	**1,234.73**
4	**累计净现金流量**	**11,238.95**	**12,499.84**	**13,758.05**	**15,013.52**	**16,266.20**	**17,516.03**	**18,762.96**	**20,006.93**	**21,247.88**	**22,485.75**	**23,720.48**

续：

序号	项目	运营期										
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	**现金流入**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	**2,287.96**	
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											

1.3	运营收入	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	2,287.96	
2	**现金流出**	**1,056.44**	**1,059.71**	**1,063.04**	**1,066.44**	**1,069.91**	**1,073.45**	**1,077.06**	**1,080.74**	**1,084.50**	**19,088.33**	
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	597.44	600.71	604.04	607.44	610.91	614.45	618.06	621.74	625.50	629.33	
2.3	融资利息	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	459.00	
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000.00	
3	**净现金流量**	**1,231.52**	**1,228.25**	**1,224.92**	**1,221.52**	**1,218.05**	**1,214.51**	**1,210.90**	**1,207.22**	**1,203.46**	**-16,800.37**	
4	**累计净现金流量**	**24,952.00**	**26,180.25**	**27,405.17**	**28,626.69**	**29,844.74**	**31,059.25**	**32,270.15**	**33,477.37**	**34,680.83**	**17,880.46**	

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

六、潜在风险评估

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

（一）潜在风险

1、技术与风险

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

2、工程建设风险

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

3、环境风险

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

（二）应对措施

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

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

七、还款保障措施

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

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

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是指湘西自治州教育和体育局。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。

本项目运营单位是湘西民族职业学院，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湘西民族职业学院，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，为盖章页）

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券（二十四期）湘西州文化体育会展中心提质改造项目预期收益与融资平衡方案》盖章页）

湘西土家族苗族自治州财政局

湘西自治州教育和体育局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目
融资平衡方案

吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目拟发行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：	吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	10,989.27万元
本次发行金额：	1,000.00万元
专项债券总需求：	8,400.00万元（含本次发行金额）
其中：用作资本金金额	0万元
本次发行期限：	30年
主管部门：	吉首市交通运输局
项目申请单位：	吉首公共交通有限责任公司
资产持有单位：	吉首公共交通有限责任公司

一、项目概况

（一）区域介绍

吉首市为湖南省县级市，湘西土家族苗族自治州州府。吉首市东南部与泸溪县、西北部与花垣县、西南部与凤凰县、北部与保靖县和古丈县毗邻，总面积1,078.33平方千米。吉首地处武陵山区腹地，背靠武陵山，吉首的气候为典型的亚热带季风性湿润气候。吉首市下辖6个街道、5个镇、1个乡；截至2025年末，吉首市总人口33.02万人，常住人口41.53万人。

2025年吉首市地区生产总值249.92亿元。吉首市以基础设施建设为基础，以发展湘西民族特色旅游和生态休闲目的地为目标导向，以生态环境保护为根本，大力发展结合旅游等第三产业联动的新型生态产业、现代化食品精加工、民族特色产品加工等低污染低耗能的现代化绿色产业，逐步缩减并消除重污染企业。扩大中心城市规模，加强吉首作为大湘西旅游中心城市的职能，积极主动拓展吉首市在湘、鄂、渝、黔边区交通运输和旅游发展潜力，全面提高和增强城市核心竞争力，将吉首市建成大湘西地区生态环境优良、区域特色突出、经济社会协调发展的新型旅游中心城市。

2023—2025年，吉首市分别实现一般公共预算收入14.37亿元、15.56亿元和16.46亿元，政府性基金收入分别为7.87亿元、7.74亿元和8.7亿元，其中国有土地出让收入分别为7.33亿元、7.42亿元和8.38亿元。

吉首市2023—2025年财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	224.59	242.33	249.92
居民人均可支配收入（万元）	3.42	3.56	3.73
一般公共预算收入	14.37	15.56	16.46
政府性基金收入	7.87	7.74	8.7
其中：国有土地出让收入	7.33	7.42	8.38
政府性基金支出	18.6	10.87	18.89
其中：国有土地出让支出	6.52	2.84	4.09

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
吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目	概算总投资：10,989.27万元。 建设地点：位于湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市乾州办事处乾州新区209国道与大坡路交汇处，机动车查验场位于G319国道旁青山湾公交站旁。 建设工期：24个月（2026年10月—2028年10月）。	本项目建设内容包括：1.改扩建公交首末站6座，改扩建公交候车亭262个；2.新建公交客运中心4312.50平方米，其中：乘客候车休息厅213.69平方米，车辆维保区4098.81平方米。新增机动车停车位190个。建设充电桩70个，购置安装1250kVA变压器11台，更新智能管理与监控系统：配套建设土石方及场地平整、供配电及照明、给排水、消防等附属工程3.新建机动车查验场：建设机动车检测中心1347.84平方米，配套建设停车场等附属工程。	1、《关于吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目可行性研究报告的批复》（吉发改发〔2025〕346号） 2、《关于吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目初步设计的批复》（吉住建批〔2026〕14号） 3、《关于吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目总投资概算的批复》（吉发改发〔2026〕48号）

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

本项目已取得的上述审批文件及图表数据来源已经通过湖

南南燕律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、直接经济影响

（1）巨大的投资拉动效应

1）拉动 GDP 增长：项目本身数亿元级别的固定资产投资（包括土建设备采购、技术投入）将直接计入当地 GDP，在建设期内显著拉动吉首市的经济增长。

2）带动相关产业：项目建设将直接带动建筑业、建材业、装备制造业（充电桩）、信息技术产业（智能系统）等多个领域的发展，产生强大的即时需求。

（2）创造大量就业岗位

1）建设期就业：项目施工、安装环节将为建筑工人、工程师和技术人员提供大量临时性就业岗位。

2）运营期就业：项目建成后，在公交驾驶、车辆维修、场站管理智能系统运维、充电服务、商业运营等领域将创造数百个稳定、长期的就业岗位，有助于缓解当地就业压力。

2、间接经济影响

（1）优化城市空间结构，提升土地价值

1）TOD（以公共交通为导向的发展）模式：集散中心的建成和公交网络的优化，将使其周边及沿线区域成为人流聚集地。

这将显著提升沿线，特别是首末站和枢纽周边的土地价值和商业价值。

2）激发商业开发：围绕新的公交枢纽，会自然催生商业零售、餐饮、办公、住宅等开发需求，形成新的商业圈和城市增长极，为政府带来可持续的土地出让金和税收收入。

（2）降低社会综合运营成本

1）降低市民出行成本：便捷高效的公交系统能降低市民对私家车的依赖，节省其在购车、燃油、保养、停车等方面的巨大开支。

2）降低城市管理成本：减少交通拥堵，意味着降低了时间成本和社会效率损失；减少交通事故，降低了医疗和社会管理成本；改善空气质量，降低了公共健康支出。这些都是项目带来的巨大“正外部性”经济效益。

（3）吸引投资与产业集聚的“名片效应”

1）一个绿色、智慧、高效的公共交通系统是现代城市营商环境的重要组成部分。本项目将极大提升吉首市的城市形象和投资吸引力，向外界展示一个致力于可持续发展、注重民生福祉的现代化城市风貌，从而吸引更多外部资本和高端人才落户。

3、行业与产业影响

（1）培育本地新能源与数字经济产业

项目对充电网络、智能管理的规模化应用，为本地相关科技

企业提供了宝贵的示范场景和市场机会，有望催生和培育一批专注于能源管理交通大数据服务的新兴企业。

（2）推动交通行业的技术革命

项目打造的“车网”模式，不仅是公交系统的升级，更是对传统交通能源管理方式的一次革命。其成功运营经验，具备向全州、全省乃至全国同类城市复制、输出和商业化推广的潜力，可能形成新的技术标准和解决方案产业。

（二）社会效益分析

1、提升社会公平与包容性，保障基本出行权利

（1）关爱弱势群体，促进社会融合

1）项目通过建设无障碍设施的候车亭和首末站，为老年人、残障人士提供安全、便捷的出行环境，保障了他们平等参与社会生活的权利。

2）普惠性的公交票价，使得低收入群体能够以可负担的成本享受城市资源，减少了因出行不便导致的社会排斥，促进了不同社会阶层间的融合。

（2）缩小城乡与区域差距

1）优化的公交网络能够更好地连接城市中心与郊区、周边乡镇，方便农村居民进城就医、就学、购物，享受均等化的公共服务，是推动城乡一体化、助力乡村振兴的有效举措。

2、改善市民生活质量，提升幸福感与获得感

（1）提供便捷、可靠、舒适的出行体验:

1）“车网”的智慧体系，将使公交服务更准时、可靠，减少市民候车的不确定性和焦虑感。2）新能源公交车运行平稳、噪声小、无尾气，提升了乘车的舒适度。3）智能候车亭提供实时信息、遮风避雨，改善了户外候车环境。

（2）缓解“出行难”压力，提升生活品质:

1）一个高效的公交系统能为市民通勤、上学、就医节省大量时间，减轻出行压力，将更多时间和精力用于工作、学习和休闲，从而整体提升生活满意度和幸福感。

3、推动城市治理现代化，增强社会安全与韧性

（1）提升公共安全水平:

1）智能监控系统覆盖场站、车辆，能有效预防和震慑盗窃、抢劫等违法犯罪活动，保障乘客人身和财产安全。

2）车辆的实时监控和智能调度，能极大提升行车安全，减少交通事故。

3）在突发事件或紧急情况下，公交系统可作为高效的应急疏散和救援力量调度工具。

（2）推动城市治理的数字化与精细化:

项目产生的海量运营数据（客流、车速、能耗等）是城市宝贵的“数据资产”。通过大数据分析，可以为城市道路规划、公交线网优化、公共资源分配提供科学依据，推动城市治理从“经

验驱动”向“数据驱动”转变。

4、引领社会文明与环保意识，塑造城市新风尚

（1）培育绿色低碳的社会风尚:

项目本身就是一个巨大的绿色出行宣传平台。通过亲身乘坐安静，清洁的新能源公交车，市民的环保意识将得到潜移默化的提升，鼓励更多人选择绿色出行方式，形成良好的社会示范效应。

（2）提升城市文明形象:

整洁现代化的公交设施、规范专业的服务。项目的建成将整体提升吉首市的市容市貌和文明程度，增强市民的城市认同感和自豪感。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目严格遵守国家法律法规、行业标准、企业内部规定以及相关政策要求等，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计、概算批复等前期工作，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，本项目申请发行政府专项债券资金 8,400.00 万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

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

项目名称	吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目
主管部门	吉首市交通运输局
项目资金	资金总额：10,989.27万元
	一、政府专项债券资金：8,400.00万元

<table>
<tr><td></td><td colspan="5">二、其他资金：2,589.27 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="2">开始时间</td><td colspan="3">完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="2">2026 年 10 月</td><td colspan="3">2028 年 10 月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">本项目建设内容包括：1.改扩建公交首末站 6 座，改扩建公交候车亭 262 个：2.新建公交客运中心 4312.50 平方米，其中：乘客候车休息厅 213.69 平方米，车辆维保区 4098.81 平方米。新增机动车停车位 190 个。建设充电桩 70 个，购置安装 1250kVA 变压器 11 台，更新智能管理与监控系统：配套建设土石方及场地平整、供配电及照明、给排水、消防等附属工程 3.新建机动车查验场：建设机动车检测中心 1347.84 平方米，配套建设停
车场等附属工程。</td></tr>
<tr><td rowspan="13">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="6"></td><td rowspan="4">数量指标</td><td>建设机动车检测中心</td><td>1347.84 ㎡</td><td>1347.84 ㎡</td></tr>
<tr><td>新建公交客运中心</td><td>4312.50 ㎡</td><td>4312.50 ㎡</td></tr>
<tr><td>停车场</td><td>190 个</td><td>190 个</td></tr>
<tr><td>充电桩</td><td>70 个</td><td>70 个</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>合格率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>完工时间</td><td>2028 年 10 月</td><td>不晚于 2028 年 10 月</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>项目总投资</td><td>10,989.27 万元</td><td>不超过 10,989.27 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="6">效益指标</td><td rowspan="2">经济效益指标</td><td>带动交通运输产业及房建相关行业经济</td><td colspan="2">相关行业将在本项目建成后获得一定的经济收益</td></tr>
<tr><td>推动区域经济增长</td><td colspan="2">加快城市基础设施建设，刺激当地经济增长</td></tr>
<tr><td>社会效益指标</td><td>带动就业</td><td colspan="2">项目建设需要大量的劳动力和技术人才，建设完成后可提供一定数量的就业机会，有利于解决就业问题，促进当地的社会稳定和发展。</td></tr>
<tr><td>生态效益指标</td><td>节约土地和降低能耗</td><td colspan="2">建筑采用规范化、标准化的设计和施工方式，可以有效地节约土地资源，避免了对生态环境的破坏，有利于保护土地资源；项目建设采用先进的节能技术和环保设备，可以有效地降低能耗和排放，减少对环境的污染和影响，有利于保护生态环境。</td></tr>
<tr><td>可持续影响指标</td><td>改善民生，构建和谐社会</td><td colspan="2">项目的建成将提升居民获得感、幸福感</td></tr>
<tr><td>社会公众或服务对象满意度指标</td><td>公众社会满意度</td><td>≥95%</td><td>≥95%</td></tr>
</table>

偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于车辆维保区出租收入、机动车查验场出租收入、广告位出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务收入。 若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。

三、项目总投资及资金筹措计划

（一）项目概算总投资

1.编制依据

（1）本项目初步设计图纸、说明书等相关文件;

（2）《建设工程造价咨询规范》GB/T51095-2015;

（3）《建设项目设计概算编审规程》T/CCEAS005-2023;

（4）湘建价〔2020〕56 号文《关于印发 2020〈湖南省建设工程计价办法〉及〈湖南省建设工程消耗量标准〉的通知》;

（5）2020 年《湖南省市政工程消耗量标准》《湖南省安装工程消耗量标准》及其相关文件、解释汇编;

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

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

（8）现行湖南省相关文件规定;

（9）工程建设其他费、预备费取费标准按现行国家有关文件执行;

2、项目概算总投资

项目概算总投资为10,989.27万元，其中工程费用9,076.72万元，工程建设其他费用646.25万元，预备费972.30万元，建设期利息294.00万元。

吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目概算表

序号	项目或费用名称	单 位	金 额	备 注
	总投资概算	万元	10989.27	
一	**工程费用**	万元	9076.72	
二	**工程建设其他费用**	万元	646.25	
1	建设单位管理费	万元	103.14	
2	工程勘察费	万元	70.77	
3	工程设计费	万元	96.23	
4	工程监理服务费	万元	70.54	
5	可行性研究报告编制费	万元	5.60	
6	工程造价咨询服务费	万元	63.55	
7	建设工程交易服务费	万元	1.60	
8	招标代理服务费	万元	16.98	
9	环境影响咨询服务费	万元	9.08	
10	场地准备费与临时设施费	万元	45.38	
11	工程保险费	万元	27.23	
12	工程质量检测费	万元	45.38	
13	基础配套费及报建费	万元	90.77	
三	**预备费**	万元	**972.30**	
1	基本预备费	万元	486.15	
2	价差预备费	万元	486.15	
四	**建设期贷款利息**	万元	**294.00**	

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目总投资10,989.27万元，2026年投入金额1,200.00万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2026年	2027年	2028年
吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目	10,989.27	**1,200.00**	**7,900.00**	**1,889.27**

2026年度，吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目分月投资计划具体如下表所示：

投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目	投资金额							
	其中：专项债金额							
	总投资金额	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
	投资金额				400.00	400.00	400.00	1,200.00
	其中：专项债金额				400.00	300.00	300.00	1,000.00

（二）资金筹措方案

吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目建设所需资金来源为财政配套资金及发行政府专项债券。项目总投资10,989.27万元，其中：财政配套资金2,589.27万元，占投资总额的23.56%；拟申请发行政府专项债券8,400.00万元，占投资总额的76.44%。本次拟申请发行政府专项债券1,000.00万元，未来拟申请发行政府专

项债券 7,400.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目	10,989.27	2,589.27	0.00	1,000.00	0.00	7,400.00	0.00	0.00	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

项目收入主要来源于车辆维保区出租收入、机动车查验场出租收入、广告位出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务收入等。

根据湘西土家族苗族自治州统计局，2019-2024 年湘西土家族苗族自治州统计局 GDP 年均增长率为 4.97%。基于谨慎性原则，本项目收入按每 5 年增长 5%进行调价。

GDP 增长率：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	8.00%	3.10%	8.40%	4.00%	4.50%	1.80%	4.97%

1、车辆维保区出租收入、机动车查验场出租收入

本项目建设车辆维保区 4098.81 平方米，建设机动车查验场 18000 平方米，位于综合交通枢纽核心区域，交通便利、车

流集聚，主要面向公交、客运、网约车及社会车辆提供维修保养服务，参照湖南省内公交场站、客运枢纽维修区域市场化运营经验，结合项目区位条件、刚性市场需求、机动车保有量及增长趋势、周边检测机构布局情况，预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年及以后出租率为 90%。根据市场调查，本项目车辆维保区及机动车查验场参考吉首市及周边其他厂房出租案例，出租单价为 30 元/㎡/月。基于谨慎性原则，本项目出租价格拟按 25 元/㎡/月进行测算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每五年按 5%进行增长保守估计。

案例	截图
案例一：30 元/㎡/月	 https://xx.99cfw.com/changfang/zryzkYtRu.htm

案例	截图
案例二：30元/㎡/月	 https://xx.99cfw.com/changfang/zryzkYuHt.htm
案例三：30元/㎡/月	 https://xx.99cfw.com/changfang/zryzsJzuRz.htm

2、停车位出租收入

本项目新增普通停车位为 120 个，预计运营期第一年车位使用率为 50%，之后每年增加 10%，直至使用率达到 70%后不再变化。据湖南省发展和改革委员会关于印发《湖南省机动车停放服务收费管理办法》的通知（湘发改价费规〔2020〕801 号、

湘发改价调〔2019〕217号）文件规定，停车场机动车停放服务实行政府指导价，城市繁华区域公共停车场（位）最高收费标准白天5元/时，夜间2元/时，不足1小时按1小时计算。考虑到本项目为公交枢纽内的停车场，暂按停车位10元/天测算。

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。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

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

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）

3、充电桩充电服务收入

1）充电服务收费标准

按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，充电桩收费参考《湖南省电动汽车充电桩

基础设施专项规划（2016—2020 年）》及《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），充电服务收费标准不得高于 0.8 元/kWh，出于谨慎考虑，本项目小车充电桩服务费暂按 0.60 元/kWh 测算。公交车暂收取 0.4 元/kW.h 充电服务费

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。

项目周边充电桩服务费收费信息表

序号	充电站名称	充电桩服务费（元/kwh）	备注	
1	吉首燕子岩社区充电桩	0.8		
2	吉首岩科村充电站	1.02		

2）小汽车充电收入

①充电量说明

目前电动汽车电池蓄电量一般为 60~80kwh，出于谨慎原则本项目每次充电量按 60kwh。

车型	补贴后售价(元)	NEDC续航里程(km)	电池容量(kWh)	电池类型	电池厂家
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 615KM 签名版	50.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 签名版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 605KM 运动版	40.80万	605	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版	30.99万	600（CLTC标准）	98.8	三元锂	比亚迪
2021款 极狐 阿尔法T 653S	26.19万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 653S+	27.69万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H	31.99万	600	93.6	三元锂	SK
2021款 AION LX 80 智尊版	27.66万	650	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D 智臻版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D Max版	34.96万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 合创汽车007 PLUS版	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代
2021款 零跑C11 尊享版	17.98万	600	90	三元锂	中航锂电
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版	20.09万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版	17.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智享版	18.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2021款 威马W6 620km ACE极智版	23.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 威马W6 620km X特别版	25.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版	17.98万	610	82.57	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 探火版	15.98万	610	81.57	三元锂	宁德时代
2020款 AION V 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 畅享健康版	20.38万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 悦享智驾版	21.18万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 驾享智尊版	21.50万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电

②充电次数说明

根据 2024 年《中国主要城市充电基础设施监测报告》，36

座城市公用桩的平均周转率为3，谨慎考虑，本项目平均周转率取2，即充电桩每天服务次数按照2次计算。

城市名称	平均桩数利用率				平均时间利用率				平均周转率			
	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量
莆田市	1	86.4%	60.9%	25.5%	1	19.7%	16.5%	3.2%	2	5.4	4.9	0.6
太原市	2	69.7%	71.3%	-1.6%	4	15.1%	14.8%	0.3%	8	4.0	3.5	0.5
无锡市	3	68.6%	67.4%	1.2%	8	13.6%	14.2%	-0.6%	6	4.0	4.1	-0.1
青岛市	4	68.4%	54.6%	13.8%	7	13.7%	10.7%	3.0%	12	3.3	2.7	0.6
厦门市	5	68.3%	64.8%	3.5%	2	17.2%	17.4%	-0.1%	1	6.2	5.9	0.2
贵阳市	6	65.7%	38.0%	27.7%	10	13.0%	8.3%	4.7%	10	3.7	2.2	1.4
烟台市	7	65.4%	53.6%	11.8%	9	13.2%	9.7%	3.5%	16	3.0	2.2	0.8
泉州市	8	64.3%	72.3%	-8.0%	5	14.8%	15.7%	-0.9%	5	4.1	4.6	-0.5
济南市	9	64.3%	62.1%	2.2%	22	10.4%	12.4%	-2.0%	24	2.7	3.6	-0.9
温州市	10	64.0%	63.0%	0.9%	20	10.6%	14.8%	-4.2%	21	2.8	4.7	-1.9
重庆市	11	63.1%	58.3%	4.9%	13	12.3%	11.9%	0.4%	9	3.7	3.6	0.1
福州市	12	63.0%	55.4%	7.6%	6	13.9%	15.3%	-1.4%	4	4.5	5.1	-0.6
广州市	13	60.4%	59.6%	0.8%	3	16.0%	16.2%	-0.2%	3	4.6	5.0	-0.4
郑州市	14	60.4%	42.8%	17.6%	24	9.7%	6.1%	3.6%	19	3.0	1.6	1.4
兰州市	15	59.1%	65.5%	-6.4%	11	12.8%	13.4%	-0.7%	20	2.9	3.2	-0.3
常州市	16	58.1%	55.2%	3.0%	18	11.0%	11.0%	0.0%	22	2.8	3.0	-0.2
成都市	17	57.2%	50.6%	6.5%	12	12.7%	13.5%	-0.8%	7	4.0	4.5	-0.5
苏州市	18	56.5%	51.4%	5.1%	16	11.7%	12.3%	-0.6%	13	3.3	3.4	-0.2
杭州市	19	55.8%	57.9%	-2.2%	19	10.7%	13.7%	-3.1%	17	3.0	3.9	-1.0
西安市	20	55.1%	53.2%	2.0%	15	11.9%	10.9%	0.9%	11	3.7	3.3	0.4
大连市	21	55.1%	54.3%	0.9%	14	12.2%	12.4%	-0.2%	23	2.7	2.9	-0.2
东莞市	22	52.0%	55.8%	-3.8%	17	11.2%	15.0%	-3.7%	15	3.2	4.4	-1.2
天津市	23	51.5%	47.1%	4.4%	26	9.0%	9.2%	-0.2%	30	1.9	2.3	-0.3
长沙市	24	51.2%	60.3%	-9.1%	21	10.6%	12.9%	-2.3%	14	3.3	4.1	-0.8
南昌市	25	49.3%	41.4%	8.0%	23	9.9%	7.1%	2.8%	18	3.0	2.2	0.7
南京市	26	47.7%	41.2%	6.5%	28	8.0%	7.7%	0.3%	27	2.1	2.2	-0.1
石家庄市	27	46.7%	47.1%	-0.4%	25	9.2%	9.4%	-0.2%	25	2.4	2.5	-0.1
北京市	28	46.6%	35.7%	10.8%	27	8.9%	6.8%	2.1%	26	2.3	1.6	0.7
宁波市	29	43.9%	44.8%	-0.9%	31	7.2%	9.3%	-2.1%	28	2.0	2.7	-0.8
昆明市	30	43.5%	49.5%	-6.0%	33	6.8%	8.7%	-1.9%	29	2.0	2.3	-0.3
南宁市	31	42.2%	54.5%	-12.3%	29	7.9%	13.8%	-5.9%	31	1.8	3.3	-1.5
海口市	32	37.8%	35.8%	2.0%	30	7.8%	7.6%	0.2%	32	1.7	1.8	-0.1
上海市	33	37.3%	36.1%	1.2%	32	6.9%	7.3%	-0.4%	34	1.6	1.7	-0.2
合肥市	34	35.5%	41.3%	-5.8%	35	5.3%	8.4%	-3.0%	35	1.5	2.3	-0.8
武汉市	35	32.5%	42.3%	-9.8%	34	5.6%	7.9%	-2.3%	33	1.6	2.6	-0.9
深圳市	36	24.0%	19.3%	4.7%	36	4.6%	4.1%	0.5%	36	0.6	0.8	-0.2

③充电桩数量

本项目新建120kW充电桩25台，160kW充电桩45台，共70套。

④使用率的说明

根据《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》，36座城市公用桩的平均桩数利用率为54.7%。谨慎考虑，本项目充电桩使用率保持40%不变。

3）公交车充电收入

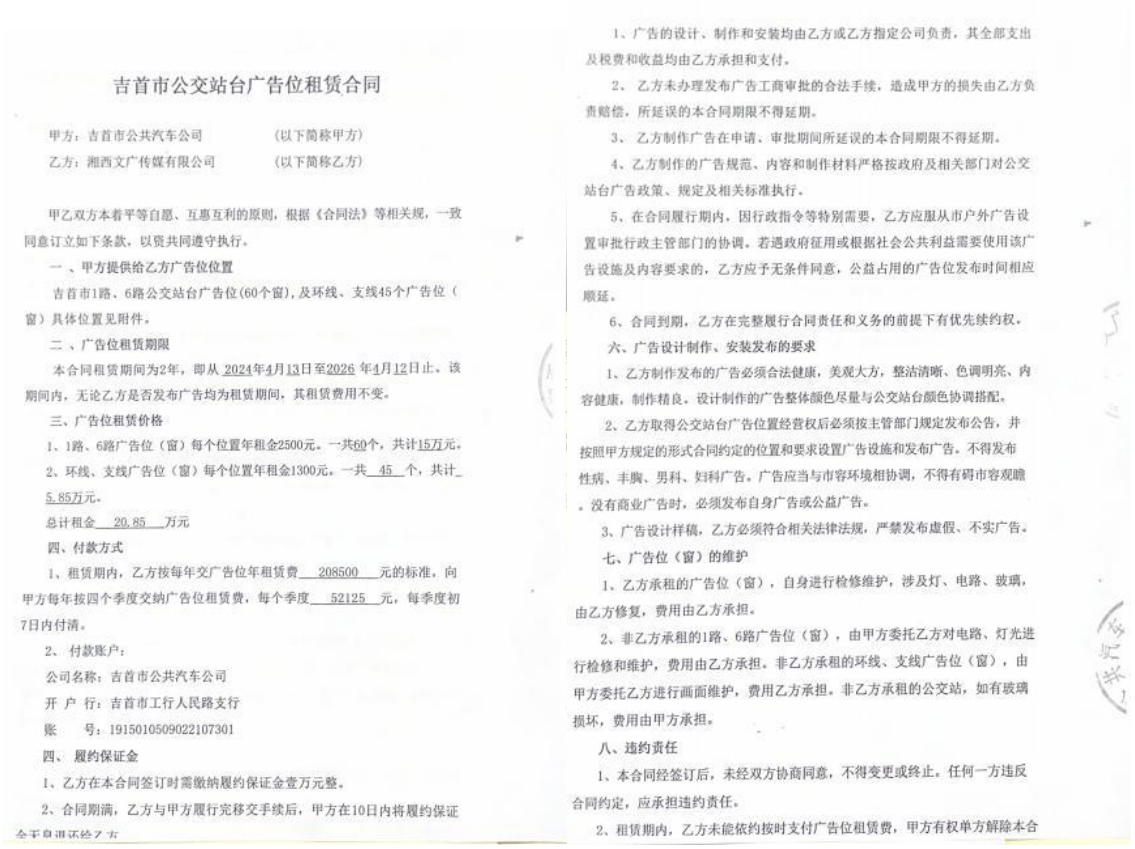
200kW直流充电桩：根据市场调研以及综合考虑得知新能

源电动公交车的电池容量为 200-300kwh 不等，电动汽车容量暂按 200kwh 考虑，则充电时间约为 1 小时 1 天/辆，平均负荷系数考虑为 0.8，考虑 200kW 桩一天周转一次，即每台充电桩每天使用时间暂按 1 小时考虑，损耗量按 10%考虑。充电桩年充电量为 289.08 万 kWh。

序号	型号	单台额定功率（kW)	数量	总功率（kW）	日利用时数（h)	天数	平均负荷系数	年用电量（万 kWh)
1	直流桩 200kW	200	45.00	9000	1	365	**0.8**	262.80
2	损耗量	充电量的 10%						26.28
3	合计	**1+2**						**289.08**

4、广告位出租收入

根据吉首市公共汽车公司与湘西文广传媒有限公司签订的《吉首市公交站台广告位租赁合同》，站台广告年度总费用为 20.85 万元。本项目公交站台广告收入按 20.85 万元/年收取。



吉首市公交站台广告位租赁合同

甲方：吉首市公共汽车公司　　（以下简称甲方）

乙方：湘西文广传媒有限公司　　（以下简称乙方）

甲乙双方本着平等自愿、互惠互利的原则，根据《合同法》等相关规，一致同意订立如下条款，以资共同遵守执行。

一 、甲方提供给乙方广告位位置

吉首市1路、6路公交站台广告位(60个窗),及环线、支线45个广告位（窗）具体位置见附件。

二 、广告位租赁期限

本合同租赁期间为2年，即从 2024年4月13日至2026 年4月12日止。该期间内，无论乙方是否发布广告均为租赁期间，其租赁费用不变。

三、广告位租赁价格

1、1路、6路广告位（窗）每个位置年租金2500元。一共60个，共计15万元。

2、环线、支线广告位（窗）每个位置年租金1300元。一共 45 个，共计 5.85万元。

总计租金 20.85 万元

四、付款方式

1、租赁期内，乙方按每年交广告位年租赁费 208500 元的标准，向甲方每年按四个季度交纳广告位租赁费，每个季度 52125 元，每季度初7日内付清。

2、 付款账户：

公司名称：吉首市公共汽车公司

开 户 行：吉首市工行人民路支行

账　　号：1915010509022107301

四、 履约保证金

1、乙方在本合同签订时需缴纳履约保证金壹万元整。

2、合同期满，乙方与甲方履行完移交手续后，甲方在10日内将履约保证金无息退还给乙方

1、广告的设计、制作和安装均由乙方或乙方指定公司负责，其全部支出及税费和收益均由乙方承担和支付。

2、 乙方未办理发布广告工商审批的合法手续，造成甲方的损失由乙方负责赔偿，所延误的本合同期限不得延期。

3、 乙方制作广告在申请、审批期间所延误的本合同期限不得延期。

4、乙方制作的广告规范、内容和制作材料严格按政府及相关部门对公交站台广告政策、规定及相关标准执行。

5、在合同履行期内，因行政指令等特别需要，乙方应服从市户外广告设置审批行政主管部门的协调。若遇政府征用或根据社会公共利益需要使用该广告设施及内容要求的，乙方应予无条件同意，公益占用的广告位发布时间相应顺延。

6、合同到期，乙方在完整履行合同责任和义务的前提下有优先续约权。

六、广告设计制作、安装发布的要求

1、乙方制作发布的广告必须合法健康，美观大方，整洁清晰、色调明亮、内容健康，制作精良。设计制作的广告整体颜色尽量与公交站台颜色协调搭配。

2、乙方取得公交站台广告位置经营权后必须按主管部门规定发布公告，并按照甲方规定的形式合同约定的位置和要求设置广告设施和发布广告。不得发布性病、丰胸、男科、妇科广告。广告应当与市容环境相协调，不得有碍市容观瞻。没有商业广告时，必须发布自身广告或公益广告。

3、广告设计样稿，乙方必须符合相关法律法规，严禁发布虚假、不实广告。

七、广告位（窗）的维护

1、乙方承租的广告位（窗），自身进行检修维护，涉及灯、电路、玻璃，由乙方修复，费用由乙方承担。

2、非乙方承租的1路、6路广告位（窗），由甲方委托乙方对电路、灯光进行检修和维护，费用由乙方承担。非乙方承租的环线、支线广告位（窗），由甲方委托乙方进行画面维护，费用乙方承担。非乙方承租的公交站，如有玻璃损坏，费用由甲方承担。

八、违约责任

1、本合同经签订后，未经双方协商同意，不得变更或终止。任何一方违反合同约定，应承担违约责任。

2、租赁期内，乙方未能依约按时支付广告位租赁费，甲方有权单方解除本合

（二）项目预期收入预测

根据上述收入预测依据，吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 26,325.92 万元，具体收入预测情况如下表:

预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	预期收入	**26,325.92**	**292.93**	**799.84**	**837.37**	**837.37**	**837.37**	**868.73**	**868.73**	**868.73**	**868.73**
1	**车辆维保区出租收入**	**3,553.82**	**24.59**	**104.52**	**110.67**	**110.67**	**110.67**	**116.20**	**116.20**	**116.20**	**116.20**
	车辆维保区出租面积		4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81
	出租单价（元/㎡/月）		25	25	25	25	25	26.25	26.25	26.25	26.25
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**广告位出租收入**	**625.50**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**
3	**停车位出租收入**	**980.53**	**5.48**	**26.28**	**30.66**	**30.66**	**30.66**	**32.19**	**32.19**	**32.19**	**32.19**
	个数		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（元/个·天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	10.50
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	**充电桩充电服务收入**	**5,559.26**	**134.01**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**
4.1	**小车充电桩收入**	**2,090.90**	**18.40**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**
	收费标准（元/KWh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	个数		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	单次充电量（KWh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	**60.00**	60.00	60.00
	充电时间（h/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
4.2	**公交车充电收入**	**3,468.36**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**
	公交车数量（万 kW.h/年）		289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03
	单价（元/KWh）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
5	**机动车查验场出租收入**	**15,606.81**	**108.00**	**459.00**	**486.00**	**486.00**	**486.00**	**510.30**	**510.30**	**510.30**	**510.30**
	出租面积（m2）		18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
	出租单价（元/m2/月）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

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
	预期收入	**868.73**	**901.67**	**901.67**	**901.67**	**901.67**	**901.67**	**936.25**	**936.25**	**936.25**	**936.25**
1	**车辆维保区出租收入**	**116.20**	**122.01**	**122.01**	**122.01**	**122.01**	**122.01**	**128.11**	**128.11**	**128.11**	**128.11**
	车辆维保区出租面积	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81
	出租单价（元/㎡/月）	26.25	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**广告位出租收入**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**
3	**停车位出租收入**	**32.19**	**33.80**	**33.80**	**33.80**	**33.80**	**33.80**	**35.49**	**35.49**	**35.49**	**35.49**
	个数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（元/个·天）	10.50	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	11.58
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	**充电桩充电服务收入**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**
4.1	**小车充电桩收入**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**
	收费标准（元/KWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	个数	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	单次充电量（KWh）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电时间（h/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	使用率	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
4.2	**公交车充电收入**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**
	公交车数量（万 kW.h/年）	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03
	单价（元/KWh）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
5	**机动车查验场出租收入**	**510.30**	**535.82**	**535.82**	**535.82**	**535.82**	**535.82**	**562.61**	**562.61**	**562.61**	**562.61**
	出租面积（m2）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
	出租单价（元/m2/月）	26.25	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	28.94
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续前表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
	预期收入	**936.25**	**972.57**	**972.57**	**972.57**	**972.57**	**972.57**	**1,010.68**	**1,010.68**	**1,010.68**	**1,010.68**	**282.16**
1	**车辆维保区出租收入**	**128.11**	**134.52**	**134.52**	**134.52**	**134.52**	**134.52**	**141.24**	**141.24**	**141.24**	**141.24**	**23.54**
	车辆维保区出租面积	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81	4098.81
	出租单价（元/㎡/月）	28.94	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	31.91	31.91
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**广告位出租收入**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**	**20.85**
3	**停车位出租收入**	**35.49**	**37.27**	**37.27**	**37.27**	**37.27**	**37.27**	**39.13**	**39.13**	**39.13**	**39.13**	**6.52**
	个数	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（元/个·天）	11.58	12.16	12.16	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	12.76	12.76
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	**充电桩充电服务收入**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**189.19**	**127.87**
4.1	**小车充电桩收入**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**73.58**	**12.26**

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
	收费标准（元/KWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	个数	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	单次充电量（KWh）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电时间（h/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
4.2	**公交车充电收入**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**
	公交车数量（万 kW.h/年）	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03	289.03
	单价（元/KWh）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
5	**机动车查验场出租收入**	**562.61**	**590.74**	**590.74**	**590.74**	**590.74**	**590.74**	**620.27**	**620.27**	**620.27**	**620.27**	**103.38**
	出租面积（m2）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
	出租单价（元/m2/月）	28.94	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	31.91	31.91
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（三）项目预期成本依据

项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括工资薪金、维护维修费、管理费用。

1、工资薪金

项目进入运营后，工作人员共计 10 人。参照 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，交通运输业年度平均工资为 60706 元/年，工作人员年度工资取整按 6.5 万元/人测算。考虑到通货膨胀，项目运营期间，人员工资每 5 年上涨 5%。

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、维护维修费

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

3、管理费用

本项目运营期经营成本主要为人员办公物资购置、办公场所租赁及其他经营管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按以上成本费用的4%暂估。

4、税金及附加

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

销项增值税：车辆维保区出租收入、机动车查验场出租收入、停车位出租收入、广告位出租收入按9%计征增值税，充电桩充电服务收入按13%计征增值税。

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

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）规定：自2019年4月1日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）第一条第（四）项第1点、第二条第

（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

增值税附加：按 7%、3%、2%比例分别缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

（四）项目预期成本预测

本项目在债券存续期内总成本预计 6,681.99 万元。具体成本预测依据及明细见下:

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	**预期成本**	**6,681.99**	**39.46**	**161.47**	**165.12**	**165.12**	**165.12**	**171.78**	**171.78**	**171.78**	**171.78**
1	工资薪金	**2,092.77**	16.25	65.00	65.00	65.00	65.00	68.25	68.25	68.25	68.25
	工资（万元/人/年）		6.5	6.50	6.50	6.50	6.50	6.83	6.83	6.83	6.83
	数量		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	维护维修费	**869.83**	7.65	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61
3	其他管理费用	**118.41**	0.96	3.82	3.82	3.82	3.82	3.95	3.95	3.95	3.95
4	税金及附加	**1,491.57**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	增值税	**1,331.73**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	税金及附加	**159.84**	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税	**2,109.44**	14.6	62.04	65.69	65.69	65.69	68.97	68.97	68.97	68.97

续前表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**预期成本**	**171.78**	**178.78**	**178.78**	**256.80**	**259.97**	**259.97**	**270.50**	**270.50**	**270.50**	**270.50**
1	工资薪金	68.25	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66	75.25	75.25	75.25	75.25
	工资（万元/人/年）	6.83	7.17	7.17	7.17	7.17	7.17	7.52	7.52	7.52	7.52
	数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	维护维修费	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61
3	其他管理费用	3.95	4.09	4.09	4.09	4.09	4.09	4.23	4.23	4.23	4.23

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
4	税金及附加	0.00	0.00	0.00	78.02	81.19	81.19	84.37	84.37	84.37	84.37
	增值税	0.00	0.00	0.00	69.66	72.49	72.49	75.33	75.33	75.33	75.33
	税金及附加	0.00	0.00	0.00	8.36	8.70	8.70	9.04	9.04	9.04	9.04
5	房产税	68.97	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	76.04	76.04	76.04	76.04

续前表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	**预期成本**	**270.50**	**281.57**	**281.57**	**281.57**	**281.57**	**281.57**	**293.19**	**293.19**	**293.19**	**293.19**	**59.39**
1	工资薪金	75.25	79.01	79.01	79.01	79.01	79.01	82.96	82.96	82.96	82.96	13.83
	工资（万元/人/年）	7.52	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30
	数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	维护维修费	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	5.10
3	其他管理费用	4.23	4.38	4.38	4.38	4.38	4.38	4.54	4.54	4.54	4.54	0.76
4	税金及附加	84.37	87.72	87.72	87.72	87.72	87.72	91.24	91.24	91.24	91.24	25.73
	增值税	75.33	78.32	78.32	78.32	78.32	78.32	81.46	81.46	81.46	81.46	22.97
	税金及附加	9.04	9.40	9.40	9.40	9.40	9.40	9.78	9.78	9.78	9.78	2.76
5	房产税	76.04	79.85	79.85	79.85	79.85	79.85	83.84	83.84	83.84	83.84	13.97

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

根据上述预测，本项目计算期内总收入（含税）为 26,325.92 万元，总成本（含税）6,681.99 万元，净收益 19,643.93 万元。

（二）项目融资还本付息情况

拟申请政府专项债券 8,400.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 1,000.00 万元，未来拟申请发行政府专项债券 7,400.00 万元，建设期债券利息由财政资金归还，运营期债券利息由项目自身收益归还，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还。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，本次预测利率为 2.54%。还本付息情况如下表:

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026 年 10 月		1,000.00		1,000.00		
2027 年 2 月	1,000.00	7,400.00		8,400.00		
2027 年 4 月	8,400.00			8,400.00	12.70	12.70
2027 年 8 月	8,400.00			8,400.00	93.98	93.98
2027 年 10 月	8,400.00			8,400.00	12.70	12.70
2028 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2029 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2030 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2031 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2032 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2033 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2034 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2035 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2036 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2037 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2038 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2039 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2040 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2041 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2042 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2043 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2044 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2045 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2046 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2047 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2048 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2049 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2050 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2051 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2052 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2053 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2054 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2055 年	8,400.00			8,400.00	213.36	213.36
2056 年 2 月	8,400.00			8,400.00	93.98	93.98
2056 年 4 月	8,400.00			8,400.00	12.70	12.70
2056 年 8 月	8,400.00			8,400.00	93.98	93.98
2056 年 10 月	8,400.00		1,000.00	7,400.00	12.70	1,012.70
2057 年 2 月	8,400.00		7,400.00	1,000.00	93.98	7,493.98
合计		**8,400.00**	**8,400.00**		**6,400.80**	**14,800.80**

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为车辆维保区出租收入、机动车查验场出租收入、广告位出租收入、停车位出租收入、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19,643.93万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.33。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目	19,643.93	8,400.00	14,800.80	1.33

（四）压力测试

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

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.33	1.51
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.33	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1.15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

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的情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示:

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**现金流入**	**37,315.19**	**1,200.00**	**7,900.00**	**2,182.20**	**799.84**	**837.37**	**837.37**	**837.37**	**868.73**	**868.73**	**868.73**
1	资本金流入	2,589.27	200.00	500.00	1,889.27							
2	融资资金流入	8,400.00	1,000.00	7,400.00								
3	运营期现金流入	26,325.92			292.93	799.84	837.37	837.37	837.37	868.73	868.73	868.73
二	**现金流出**	**32,139.32**	**1,200.00**	**7,900.00**	**1,928.73**	**374.83**	**378.48**	**378.48**	**378.48**	**385.14**	**385.14**	**385.14**
1	建设期资金流出	10,656.53	1,200.00	7,780.62	1,675.91							
2	运营期资金流出	6,681.99			39.46	161.47	165.12	165.12	165.12	171.78	171.78	171.78
3	融资还本付息	14,800.80		119.38	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36
三	**现金净流量**	**5,175.87**			**253.47**	**425.01**	**458.89**	**458.89**	**458.89**	**483.59**	**483.59**	**483.59**
四	**期末累计现金结存**				**253.47**	**678.48**	**1,137.38**	**1,596.27**	**2,055.16**	**2,538.75**	**3,022.34**	**3,505.94**

续上表：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**现金流入**	**868.73**	**868.73**	**901.67**	**901.67**	**901.67**	**901.67**	**901.67**	**936.25**	**936.25**	**936.25**	**936.25**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	868.73	868.73	901.67	901.67	901.67	901.67	901.67	936.25	936.25	936.25	936.25
二	**现金流出**	**385.14**	**385.14**	**392.14**	**392.14**	**470.16**	**473.33**	**473.33**	**483.86**	**483.86**	**483.86**	**483.86**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	171.78	171.78	178.78	178.78	256.80	259.97	259.97	270.50	270.50	270.50	270.50
3	融资还本付息	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36
三	**现金净流量**	**483.59**	**483.59**	**509.53**	**509.53**	**431.51**	**428.34**	**428.34**	**452.39**	**452.39**	**452.39**	**452.39**
四	**期末累计现金结存**	**3,989.53**	**4,473.12**	**4,982.65**	**5,492.18**	**5,923.70**	**6,352.04**	**6,780.38**	**7,232.77**	**7,685.16**	**8,137.56**	**8,589.95**

续上表：

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	**现金流入**	**936.25**	**972.57**	**972.57**	**972.57**	**972.57**	**972.57**	**1,010.68**	**1,010.68**	**1,010.68**	**1,010.68**	**282.16**
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	936.25	972.57	972.57	972.57	972.57	972.57	1,010.68	1,010.68	1,010.68	1,010.68	282.16
二	**现金流出**	**483.86**	**494.93**	**494.93**	**494.93**	**494.93**	**494.93**	**506.55**	**506.55**	**506.55**	**1,506.55**	**7,553.37**
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	270.50	281.57	281.57	281.57	281.57	281.57	293.19	293.19	293.19	293.19	59.39
3	融资还本付息	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	213.36	1,213.36	7,493.98
三	**现金净流量**	**452.39**	**477.64**	**477.64**	**477.64**	**477.64**	**477.64**	**504.13**	**504.13**	**504.13**	**-495.87**	**-7,271.21**
四	**期末累计现金结存**	**9,042.34**	**9,519.98**	**9,997.62**	**10,475.27**	**10,952.91**	**11,430.55**	**11,934.68**	**12,438.81**	**12,942.95**	**12,447.08**	**5,175.87**

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制，减少工程施工和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目收入主要来源于车辆维保区出租收入、机动车查验场出租收入、广告位出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务收入。

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

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

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性

基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、相关部门责任

本项目主管部门是吉首市交通运输局，负责根据专项债券项目融资平衡方案和实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，

保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

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

本项目资产持有单位是吉首公共交通有限责任公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《吉首市公共交通综合枢纽体系建设项目融资平衡方案》之盖章页）

吉首市财政局

吉首市交通运输局

2026 年 10 月 16 日

2026年湖南省政府专项债券
吉首市食用菌产业融合示范园建设项目
融资平衡方案

吉首市食用菌产业融合示范园建设项目拟发行2026年湖南省政府专项债券3,900.00万元，具体信息如下：

项目名称：	吉首市食用菌产业融合示范园建设项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	18,816.20万元
本次发行金额：	3,900.00万元
专项债券总需求：	6,000.00万元（含本次发行金额）
其中：用作资本金金额	0万元
本次发行期限：	30年
主管部门：	吉首市农业农村局
项目申请单位：	吉首市绿原农业有限责任公司
资产持有单位：	吉首市绿原农业有限责任公司

一、项目概况

（一）区域介绍

吉首市为湖南省县级市，湘西土家族苗族自治州州府吉首市东南部与泸溪县、西北部与花垣县、西南部与凤凰县北部与保靖县和古丈县毗邻，总面积1,078.33平方千米。吉首地处武陵山区腹地，背靠武陵山，吉首的气候为典型的亚热带季风性湿润气候。吉首市下辖6个街道、5个镇、1个乡：截至2025年末，吉首市总人口33.02万人，常住人口41.53万人。

2025年吉首市地区生产总值249.92亿元。吉首市以基础设施建设为基础，以发展湘西民族特色旅游和生态休闲目的地为目标导向，以生态环境保护为根本，大力发展结合旅游等第三产业联动的新型生态产业、现代化食品精加工、民族特色产品加工等低污染低耗能的现代化绿色产业，逐步缩减并消除重污染企业。扩大中心城市规模，加强吉首市作为大湘西旅游中心城市的职能，积极主动拓展吉首市在湘、鄂、渝、黔边区交通运输和旅游发展潜力，全面提高和增强城市核心竞争力，将吉首市建成大湘西地区生态环境优良、区域特色突出、经济社会协调发展的新型旅游中心城市。

2023—2025年，吉首市分别实现一般公共预算收入14.37亿元、15.56亿元和16.46亿元，政府性基金收入分别为7.87亿元、7.74亿元和8.7亿元，其中国有土地出让收入

分别为 7.33 亿元、7.42 亿元和 8.38 亿元。

2023—2025 年吉首市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	224.59	242.33	249.92
居民人均可支配收入（万元）	3.42	3.56	3.73
一般公共预算收入	14.37	15.56	16.46
政府性基金收入	7.87	7.74	8.7
其中：国有土地出让收入	7.33	7.42	8.38
政府性基金支出	18.6	10.87	18.89
其中：国有土地出让支出	6.52	2.84	4.09

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告。

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
吉首市食用菌产业融合示范园建设项目	项目总投资：18,816.20 万元。 建设地点：本项目建设地点包括吉首市三岔坪村、夯坨村、农博园、坪滩村、合群村。其中，智慧种植大棚项目位于三岔坪村、夯坨村，农博园、坪滩村、合群村，产业综合园建设位于合群村。 建设工期：2026 年 10 月至 2028 年 10 月。	总建筑面积 76767.20 平方米。新建标准化智慧种植基地 199.21 亩，建设智慧大棚 61481.90 平方米；产业综合园总建筑面积 15285.30 平方米，其中：研发展销中心 5458 平方米、冷库 2769.1 平方米、初加工车间 3469.1 平方米、菌种培育车间 3469.1 平方米，配电间 120 平方米。购置安装相关设施设备。配套建设场地硬化、道路、滴灌管道、给排水、电力、消防等附属工程。	1.《关于吉首市食用菌产业融合示范园建设项目可行性研究报告的批复》（吉发改发〔2025〕347号） 2.《关于吉首市食用菌产业融合示范园建设项目总投资概算的批复》（吉发改发〔2026〕41号） 3.《关于吉首市食用菌产业融合示范园建设项目初步设计的批复》（吉住建批〔2026〕8号） 4.《关于吉首市食用菌产业融合示范园建设项目初步设计的批复》（吉农发[2026]1号）

吉首市食用菌产业融合示范园建设项目已经通过湖南

南燕律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、直接经济影响

项目建设期间，通过智慧大棚搭建、产业综合园建设及配套设备采购，将直接拉动区域内建筑、建材、钢结构、智能农业装备及冷链物流设备等相关行业的生产与销售。同时，施工队伍及管理人员的进驻，将显著带动项目周边地区的餐饮、住宿、日用零售等生活性服务业消费，在短期内为地方经济注入活力，创造可观的短期产值与税收。此外，建设阶段将吸纳大量劳动力，为当地提供涵盖土建、安装、运输、管理等多元化的短期就业岗位，直接增加务工人员收入。

2、间接经济影响

项目运营后，其出租平台模式将通过以下路径产生深远的经济辐射效应：降低产业门槛，催化多元主体集聚：通过提供租金普惠的智慧大棚、生产车间、冷库及办公研发空间，项目将显著降低农户、家庭农场、农民合作社及农业初创企业进入现代化农业产业链的固定资产投入门槛。这种“轻资产入驻”模式能够快速吸引和集聚各类经营主体，直接带动上游菌种、基质、农资的需求增长，并促进下游加工、包装、冷链物流及电商销售等配套服务业在园区周边形成集聚，构建低成本、高效率的产业生态圈。

赋能技术扩散与生产效率提升：作为集成智慧农业设施和标准化生产环境的平台，项目本身即是农业技术的载体。入驻的农户和小微企业可通过“干中学”快速掌握先进种植与管理技术。同时，运营方组织的技术培训、成果推广活动，将加速农业科技成果向广大生产单元的扩散与应用，全面提升区域农业生产的标准化、智能化水平和整体竞争力。

创新增收渠道，激发内生经济活力：项目的出租模式本质上是为当地居民创造了“资产性创业”和“技能性就业”的多元机会。农民可通过租赁大棚自主创业，成为新型经营主体；也可凭借技能在入驻企业中获得就业。收入来源从单一的务农或务工，拓展为“租金收益（如土地流转）+创业收入+工资收入”的多元组合，有效增强收入的稳定性和增长潜力，进而释放家庭消费与再投资能力，形成内生性经济增长动力。

（二）社会效益分析

项目以平台模式运营，将产生独特而积极的社会效益：

促进机会公平与社会流动：项目通过开放、透明的租赁政策，为本地农户、返乡青年、大学生创业者等提供了平等的创业起点和低风险的试错平台。它打破了传统农业对资本和规模的依赖，使得小规模创业者也能共享现代化基础设施，促进了社会资源的公平分配和向上流动的渠道畅通。

推动乡村人才振兴与主体培育：项目不仅是产业平台，更是人才孵化和新型农业经营主体培育的摇篮。在市场化运营中，将自然涌现出一批懂技术、善经营、会管理的“新农人”和“农创客”。他们的成功将产生示范效应，吸引更多人才返乡入乡，从根本上为乡村持续发展储备核心人力资源。

助力家庭福祉与社区和谐：通过提供“家门口”的创业与就业机会，项目有助于缓解农村留守、分离等社会问题，让农户在增收的同时兼顾家庭，提升家庭幸福感和稳定性。园区形成的产业社区，也有利于增进农户与市场、农户与农户之间的协作与联系，营造共建共享、互助共赢的乡村社会氛围。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目属资金投向领域为农林水利和气象，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目正在办理相关前期手续。

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本项目申请发行政府专项债券资金6,000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》（湘政办发〔2025〕7号）、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则（试行）》（湘发改投资〔2025〕174号）等有关文件精神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	总建筑面积76767.20平方米。新建标准化智慧种植基地199.21亩，建设智慧大棚61481.90平方米；产业综合园总建筑面积15285.30平方米，其中：研发展销中心5458平方米、冷库2769.1平方米、初加工车间3469.1平方米、菌种

目标	培育车间 3469.1 平方米，配电间 120 平方米。购置安装相关设施设备。配套建设场地硬化、道路、滴灌管道、给排水、电力、消防等附属工程。				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	智慧大棚	61481.90 平方米	61481.90 平方米
			研发展销中心	5458 平方米	5458 平方米
			冷库	2769.1 平方米	2769.1 平方米
			初加工车间	3469.1 平方米	3469.1 平方米
			菌种培育车间	3469.1 平方米	3469.1 平方米
			停车位	102 个	102 个
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	2028 年 10 月	建设期不超过 2028 年 10 月
		成本指标	项目总投资	18,816.20 万元	不超过 18,816.20 万元
	效益指标	经济效益指标	带动行业发展	带动相关产业的发展，刺激经济发展	
		社会效益指标	带动就业	增加居民就业机会，提高居民收入	
		生态效益指标	改善生活环境	改善居民群众生产生活条件	
		可持续影响指标	推动社会发展	提升城市空间与环境的可持续发展能力	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	风险描述：项目收益主要来源于冷库出租收入、展销研发中心出租收入、智慧大棚出租收入、初加工车间及菌种培育车间出租收入、停车位出租收入，收入受市场价格和地区整体发展情况影响，若经济发展不及预期，整体地区发展情况一般，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

三、项目投资概算及资金筹措计划

（一）项目投资概算

1、概算范围

本项目投资概算范围包括建设内容的工程费用、工程建设其他费、预备费及建设期利息。

2、概算依据

（1）根据甲方提供可研报告、地勘报告，经甲方认可的项目初步设计图纸及有关技术标准和规范;

（2）湘建建〔2024〕19号文：关于印发《湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准》《湖南省房屋建设项目设计概算工程建设其他费用标准》的通知;

（3）湘建科函〔2025〕150号文：关于执行《建设工程工程量清单计价标准》(GBT50500-2024）通知;

（4）湘建科函〔2025〕151号文：关于执行《湖南省建设工程消耗量标准》通知;

（5）《湖南省市政工程消耗量标准》(2025);

（6）《湖南省安装工程消耗量标准》(2025);

（7）《湖南省建筑及装饰装修工程消耗量标准》(2025);

（8）工程建设其他费、预备费取费标准按现行国家有关文件执行:

（9）其它有关文件、规范、标准等。

3、项目投资概算

项目总投资18,816.20万元，其中工程费用15,520.20万元，工程建设其他费2,054.13万元，预备费818.81万元，建设期利息423.06万元。投资概算见表如下所示:

总概算表

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额（万元）			其他费用（万元）	合计（万元）	指标	占总投资	备注
				建筑工程费	安装工程费	设备购置费				比例（%）	
一	**工程建设费**	**㎡**	**75417.29**	**12798.03**	**2722.17**	**0.00**		**15520.20**	**2057.91**	**82.48%**	
（一）	产业综合园部分	㎡	15285.30	5285.80	470.06			5755.86	3765.62	30.59%	
1	主体工程	㎡	15285.30	4217.62				4217.62	2759.26	22.41%	
2	基坑土石方工程	m³	2661.57	35.35				35.35	132.82	0.19%	
3	地基处理、基坑支护与边坡工程	㎡	15285.30	14.38				14.38	9.41	0.08%	
4	桩基工程	㎡	15285.30	450.98				450.98	295.04	2.40%	
5	安装工程	㎡	15285.30		470.06			470.06	307.52	2.50%	
6	道路管网工程	㎡	14546.24	567.48				567.48	390.12	3.02%	
（二）	标准化智慧种植基地建设部分	㎡	60131.99	7512.23	2252.11			9764.34	1623.82	51.89%	
1	主体工程	㎡	60131.99	3798.41				3798.41	631.68	20.19%	
2	机械土石方工程	m³	116509.00	1049.32				1049.32	90.06	5.58%	
3	地基处理、基坑支护与边坡工程	㎡	60131.99	1373.47				1373.47	228.41	7.30%	
4	安装工程	㎡	60131.99		2252.11			2252.11	374.53	11.97%	
5	道路管网工程	㎡	72672.38	1291.02				1291.02	177.65	6.86%	
二	**工程建设其他费**						**2054.13**	**2054.13**		**10.92%**	

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额（万元）			其他费用（万元）	合计（万元）	指标	占总投资	备注
				建筑工程费	安装工程费	设备购置费				比例（%）	
1	土地费用	万元	15520.20				1198.08	1198.08		6.37%	参可研金额计入
2	建设单位管理费	万元	15520.20				156.16	156.16		0.83%	财建〔2016〕504号
3	建设工程监理费	万元	15520.20				119.51	119.51		0.64%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
4	工程造价咨询服务费	万元	15520.20				77.12	77.12		0.41%	湘建价协〔2016〕25号湘价服〔2013〕131号
5	招标代理服务费	万元	15520.20				19.56	19.56		0.10%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
6	建设工程交易服务费	万元	15520.20				2.00	2.00		0.01%	湘发改价费规〔2024〕292号
7	项目建议书	万元	15520.20				0.00	0.00		0.00%	不计
8	编制可行性研究报告	万元	15520.20				8.97	8.97		0.05%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
9	评估可行性研究报告	万元	15520.20				0.00	0.00		0.00%	不计
10	工程勘察费	万元	15520.20				99.33	99.33		0.53%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
11	工程设计费－初步设计	万元	15520.20				72.08	72.08		0.38%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
12	工程设计费－施工图设计	万元	15520.20				79.84	79.84		0.42%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
13	水土保持报告编制费	万元	15520.20				11.66	11.66		0.06%	吉首市政府及国有企业建设项目管

序号	工程项目或费用名称	单位	数量	概算金额（万元）			其他费用（万元）	合计（万元）	指标	占总投资	备注
				建筑工程费	安装工程费	设备购置费				比例（%）	
											理指南
14	环境影响报告费	万元	15520.20				8.06	8.06		0.04%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
15	场地准备费及临时设施费	万元	15520.20				77.60	77.60		0.41%	工程费费*0.5%
16	工程保险费	万元	15520.20				46.56	46.56		0.25%	工程费费*0.3%
17	工程质量检测费	万元	15520.20				77.60	77.60		0.41%	湘建价〔2020〕56号
三	**预备费**						**818.81**	**818.81**		**4.35%**	
1	基本预备费	万元	17574.33				818.81	818.81		4.35%	（一+二－土地费用）*5%
2	价差预备费	万元	17574.33				0.00	0.00		0.00%	
四	**建设期贷款利息**	**万元**					**423.06**	**423.06**		**2.25%**	
五	**建设项目概算总投资**	**㎡**	**75417.29**	**12798.03**	**2722.17**	**0.00**	**3296.00**	**18816.20**	**2494.94**	**100.00%**	**（一+二+三+四）**

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

吉首市食用菌产业融合示范园建设项目总投资18,816.20万元，2026年投入金额4,704.05万元，分年度投资计划如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2026年	2027年	2028年
吉首市食用菌产业融合示范园建设项目	**18,816.20**		4,704.05	10,348.91	3,763.24

2026年度，吉首市食用菌产业融合示范园建设项目分月投资计划具体如下表所示：

投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
吉首市食用菌产业融合示范园建设项目	投资金额							
	其中：专项债金额							
	总投资金额	7月	8月	9月	10月	11月	12月	**合计**
	投资金额				1,646.42	1,552.33	1,505.30	**4,704.05**
	其中：专项债金额				1,365.00	1,287.00	1,248.00	**3,900.00**

（二）资金筹措方案

吉首市食用菌产业融合示范园建设项目资金来源主要为自有资金和政府专项债券资金。项目总投资18,816.20万元，其中：用于项目支出的自有资金12,816.20万元，占投资总额的68.11%；拟申请发行政府专项债券资金6,000.00万

元，本次申请发行专项债券3,900.00万元，未来拟继续申请发行2,100.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
吉首市食用菌产业融合示范园建设项目	18,816.20	12,816.20	0.00	3,900.00	0.00	2,100.00	0.00	0.00	30

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测依据

吉首市食用菌产业融合示范园建设项目收入来源主要为冷库出租收入、展销研发中心出租收入、智慧大棚出租收入、初加工车间及菌种培育车间出租收入、停车位出租收入。

根据湘西土家族苗族自治州统计局，**2019-2024年湘西土家族苗族自治州统计局GDP年均增长率为4.97%**。基于谨慎性原则，本项目收入按每3年增长5%进行调价。

GDP增长率：

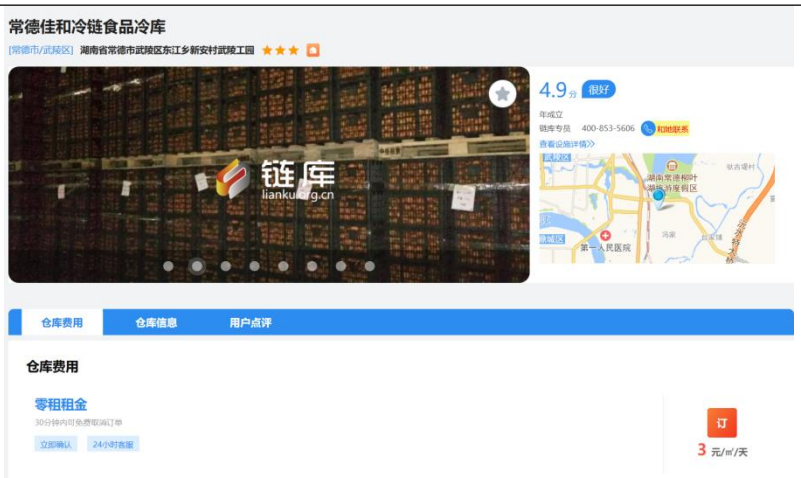
年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	年均
增长率	8.00%	3.10%	8.40%	4.00%	4.50%	1.80%	4.97%

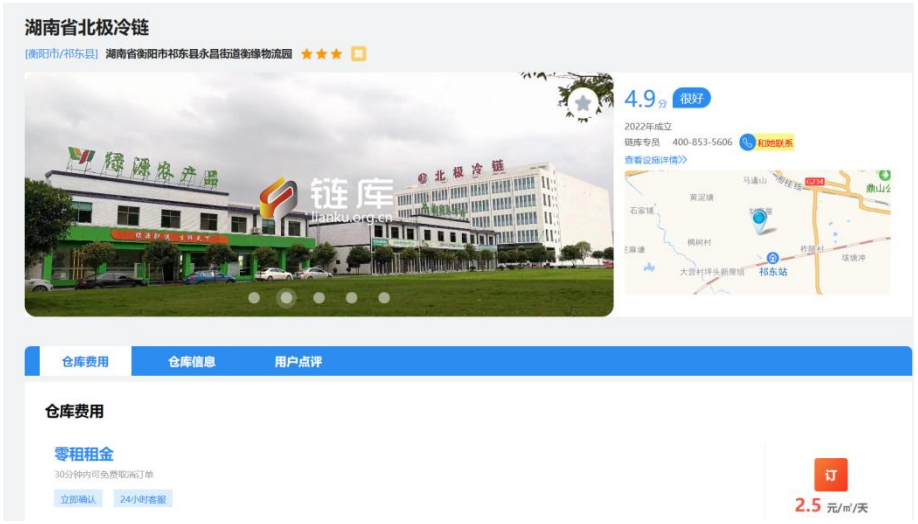
1、冷库出租收入

本项目冷库面积为2,769.10平方米，预计运营期第一年出租率为80%，第二年出租率为85%，第三年及以后出租率

为 90%。考虑到本地暂无相关参考案例，参考网上省内其他区域同类型冷库出租单价 75-90 元/㎡/月，根据项目实际情况以及地理位置，秉承谨慎保守原则，本项目冷库租赁价格按照 60 元/㎡/月进行计取，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按 5%进行增长保守估计。

同类型冷库案例

案例	截图
案例一：90 元/㎡/月	 http://www.liankur.cn/home-detail/?id=1958442906067931137&title=%E5%86%B7%E5%BA%93%E9%9B%86%E7%BE%A4
案例二：90 元/㎡/月	 http://www.liankur.cn/home-detail/?id=1519637996186632193&title=%E5%86%B7%E5%BA%93%E9%9B%86%E7%BE%A4

案例	截图
案例一：75元/㎡/月	 http://www.liankur.cn/home-detail/?id=1506509551718735874&title=%E5%86%B7%86%E7%BE%A4

2、展销研发中心出租收入

本项目展销研发中心面积为566.53平方米。预计运营期第一年出租率为80%，第二年出租率为85%，第三年及以后出租率为90%。根据市场调查，本项目展销研发中心参考吉首市其他写字楼出租案例，出租单价为13.80-15.00元/㎡/月。基于谨慎性原则，本项目出租价格拟按13.00元/㎡/月进行测算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按5%进行增长保守估计。

同类型写字楼案例

案例	截图
案例一：21.90 元/㎡/月	 https://xiangxi.58.com/zhaozu/85470548152666x.shtml?prd=ZLCwi%2BZ5ppcZbrRAOfD5yg%3D%3D&houseId=4340387519540236&urlParamsMap=AE2F774BF5CAE40A1DCFA6FCAB10CDC10A8985B695810BEC04792C0C529220894CE637C13E20B75014D3A0FC5A70F2C80A58D8C1CE8D64256233D9B3C03AE610595639D1848282A92ABE4DC870F56640503FD9FD75EBFC2B005C51A8856671484B8AC8AFD09D02FB841F841F1B74A96C&gpos=9&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-eeba-a627-76c2b334a472&ClickID=21
案例二：21.90 元/㎡/月	 https://xiangxi.58.com/zhaozu/85614730107741x.shtml?prd=DuRJKamvL5wsqXTO%2BtU4bmdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4358842809752576&urlParamsMap=AE2F774BF5CAE40A1DCFA6FCAB10CDC10A8985B695810BEC04792C0C529220894CE637C13E20B75014D3A0FC5A70F2C80A58D8C1CE8D64256233D9B3C03AE610595639D1848282A90B4FA158738AC37EDF0686D08A58E06601ED0B152D6969EDD1743279E9D1BC4B&gpos=13&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuWQiemmliIsInZhbCI6Imppc2hvdSJ9XX0&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-e21b-054e-be3a9e9b8c76&ClickID=39

案例	截图
案例一：28.80 元/㎡/月	 https://xiangxi.58.com/zhaozu/85195371493722x.shtml?prd=%2Fauiha%2B9P2f%2F%2FQdGzCzzaGdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4305164907208705&urlParamsMap=AE2F774BF5CAE40A1DCFA6FCAB10CDC10A8985B695810BEC04792C0C529220894CE637C13E20B75014D3A0FC5A70F2C80A58D8C1CE8D64256233D9B3C03AE610595639D1848282A92ABE4DC870F56640503FD9FD75EBFC2B005C51A8856671484B8AC8AFD09D02FB841F841F1B74A96C&gpos=12&positionType=houserecommendlist&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=e30&jx_abtest=Y29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LGVpY19zeWRjX3BjX3JlY29tbWVuZF9iYXNl&list_type=main&PGTID=0d30000d-0019-eeba-a627-76c2b334a472&ClickID=29

3、智慧大棚出租收入

本项目智慧大棚面积为 566.53 平方米。预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年及以后出租率为 90%。根据市场调查，本项目智慧大棚参考湖南省内其他大棚出租案例，出租单价为 5000-5180 元/亩/年。基于谨慎性原则，本项目出租价格拟按 5000 元/亩/年进行测算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按 5%进行增长保守估计。

同类型大棚案例

案例	截图
案例一：5180 元/亩/年	 https://guidong.tuliu.com/view-716467.html
案例二：5000 元/亩/年	 https://taojiang.tuliu.com/view-714445.html
案例一：5100 元/亩/年	 https://taojiang.tuliu.com/view-714443.html

4、初加工车间及菌种培育车间出租收入

本项目初加工车间及菌种培育车间面积各为 3,469.10 平

方米。预计运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年及以后出租率为 90%。根据市场调查，本项目初加工车间及菌种培育车间参考吉首市及周边其他厂房出租案例，出租单价为 30 元/㎡/月。基于谨慎性原则，本项目出租价格拟按 18 元/㎡/月进行测算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按 5%进行增长保守估计。

同类型厂房案例

案例	截图
案例一：30 元/㎡/月	 https://xx.99cfw.com/changfang/zryzkYtRu.htm
案例二：30 元/㎡/月	 https://xx.99cfw.com/changfang/zryzkYuHt.htm

案例	截图
案例一：30元/㎡/月	 https://xx.99cfw.com/changfang/zryzsJzuRz.htm

5、停车位出租收入

本项目新建停车位102个，参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号），本项目停车收费采用分段计时收费的方式：停车不超过15分钟免费；白天时段首小时内2元/半小时，首小时后3元/半小时，夜间时段（20:00－次日7:00）1元/小时，预计运营期第一年使用率80%、第二年使用率85%、第三年及以后使用率90%。本项目停车位出租单价按10元/个/天计算，考虑到运营期物价增长等因素，以后每三年按5%进行增长保守估计。

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。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

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

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）

（二）项目预期收入预测

根据上述收入预测依据，吉首市食用菌产业融合示范园建设项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 18,309.05 万元，具体收入预测情况如下表：

预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	**总收入**	**18,309.05**	**74.74**	**469.09**	**498.75**	**523.68**	**523.68**	**523.68**	**549.92**	**549.92**	**549.92**	**577.39**
1	**冷库出租收入**	**6,599.00**	**27.12**	**169.47**	**179.44**	**188.41**	**188.41**	**188.41**	**197.83**	**197.83**	**197.83**	**207.73**
	单价（元/㎡/月）		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46
	出租面积（㎡）		2,215.28	2,353.74	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**展销研发中心出租收入**	**4,153.51**	**17.16**	**107.26**	**113.57**	**119.25**	**119.25**	**119.25**	**125.21**	**125.21**	**125.21**	**131.46**
	单价（元/㎡/月）		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15
	出租面积（㎡）		4,206.40	4,469.30	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	**智慧大棚出租收入**	**1,363.16**	**5.02**	**33.32**	**37.35**	**39.22**	**39.22**	**39.22**	**41.18**	**41.18**	**41.18**	**43.24**
	单价（元/亩/年）		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,250.00	5,250.00	5,250.00	5,512.50	5,512.50	5,512.50	5,788.13
	出租面积（亩）		73.78	78.39	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**初加工车间及菌种培育车间出租收入**	**4,960.63**	**20.38**	**127.39**	**134.88**	**141.62**	**141.62**	**141.62**	**148.74**	**148.74**	**148.74**	**156.16**
	单价（元/㎡/月）		18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	20.84
	出租面积（㎡）		5,550.56	5,897.47	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38
	出租率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	**停车位出租收入**	**1,232.75**	**5.06**	**31.65**	**33.51**	**35.18**	**35.18**	**35.18**	**36.96**	**36.96**	**36.96**	**38.80**
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
	停车位数量		102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00
	使用率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续上表:

序号	项目	合计	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	**总收入**	**18,309.05**	**577.39**	**577.39**	**606.25**	**606.25**	**606.25**	**636.58**	**636.58**	**636.58**	**668.44**	**668.44**
1	**冷库出租收入**	**6,599.00**	**207.73**	**207.73**	**218.11**	**218.11**	**218.11**	**229.02**	**229.02**	**229.02**	**240.48**	**240.48**
	单价（元/㎡/月）		69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41	80.41
	出租面积（㎡）		2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**展销研发中心出租收入**	**4,153.51**	**131.46**	**131.46**	**138.05**	**138.05**	**138.05**	**144.98**	**144.98**	**144.98**	**152.24**	**152.24**
	单价（元/㎡/月）		23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81
	出租面积（㎡）		4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	智慧大棚出租收入	1,363.16	43.24	43.24	45.40	45.40	45.40	47.67	47.67	47.67	50.05	50.05
	单价（元/亩/年）		5,788.13	5,788.13	6,077.54	6,077.54	6,077.54	6,381.42	6,381.42	6,381.42	6,700.49	6,700.49
	出租面积（亩）		83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**初加工车间及菌种培育车间出租收入**	**4,960.63**	**156.16**	**156.16**	**163.95**	**163.95**	**163.95**	**172.12**	**172.12**	**172.12**	**180.74**	**180.74**
	单价（元/㎡/月）		20.84	20.84	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	24.12	24.12
	出租面积（㎡）		6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	**停车位出租收入**	**1,232.75**	**38.80**	**38.80**	**40.74**	**40.74**	**40.74**	**42.79**	**42.79**	**42.79**	**44.93**	**44.93**
	单价（元/个/天）		11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41
	停车位数量		102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续上表:

序号	项目	合计	运营期									
			2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	**总收入**	**18,309.05**	**668.44**	**701.89**	**701.89**	**701.89**	**737.00**	**737.00**	**737.00**	**773.86**	**800.87**	**688.29**
1	**冷库出租收入**	**6,599.00**	**240.48**	**252.50**	**252.50**	**252.50**	**265.12**	**265.12**	**265.12**	**278.37**	**292.27**	**254.73**
	单价（元/㎡/月）		80.41	84.43	84.43	84.43	88.65	88.65	88.65	93.08	97.73	102.62
	出租面积（㎡）		2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19	2,492.19
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	**展销研发中心出租收入**	**4,153.51**	**152.24**	**159.85**	**159.85**	**159.85**	**167.86**	**167.86**	**167.86**	**176.26**	**176.26**	**146.30**
	单价（元/㎡/月）		26.81	28.15	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04	31.04
	出租面积（㎡）		4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20	4,732.20
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	**智慧大棚出租收入**	**1,363.16**	**50.05**	**52.56**	**52.56**	**52.56**	**55.18**	**55.18**	**55.18**	**57.94**	**57.94**	**48.09**
	单价（元/亩/年）		6,700.49	7,035.51	7,035.51	7,035.51	7,387.29	7,387.29	7,387.29	7,756.65	7,756.65	7,756.65
	出租面积（亩）		83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**初加工车间及菌种培育车间出租收入**	**4,960.63**	**180.74**	**189.80**	**189.80**	**189.80**	**199.32**	**199.32**	**199.32**	**209.29**	**219.78**	**191.56**
	单价（元/㎡/月）		24.12	25.33	25.33	25.33	26.60	26.60	26.60	27.93	29.33	30.80
	出租面积（㎡）		6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38	6,244.38
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	**停车位出租收入**	**1,232.75**	**44.93**	**47.18**	**47.18**	**47.18**	**49.52**	**49.52**	**49.52**	**52.00**	**54.62**	**47.61**
	单价（元/个/天）		13.41	14.08	14.08	14.08	14.78	14.78	14.78	15.52	16.30	17.12
	停车位数量		102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（三）项目预期成本依据

吉首市食用菌产业融合示范园建设项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括土地流转费用、职工薪酬及福利费、维修费用、管理费用。

1、运营成本估算

（1）土地流转费用

本项目土地流转 236.65 亩，参考网上湘西州土地流转单价 30-300 元/亩/年，秉承谨慎保守原则，本项目土地流转费用按照 300 元/亩/进行计取。

<table>
<tr><th>案例</th><th>截图</th></tr>
<tr><td>案例一：300元/亩/年</td><td>

https://guzhang.tuliu.com/view-780935.html</td></tr>
<tr><td>案例二：50元/亩/年</td><td>

https://longshan.tuliu.com/view-652830.html</td></tr>
</table>

案例	截图
案例一：30元/亩/年	 https://fenghuang.tuliu.com/view-769770.html

（2）职工薪酬及福利费

本项目运营期间所需工作人员 10 人，人员工资参照 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，其中农、林、牧、渔业 2025 年平均工资为 46,965.00 元/人/年，出于谨慎考虑，本项目按 5 万元/人/年计算。其中工资每三年涨幅 5%。

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

（3）维修费用

维修费用按项目年总收入的3%计算。

（4）管理及其他费用

为了维持项目运营期工作正常运行，运营期内需由管理人员进行车辆管理、基建管理、环境与绿化管理等常规管理，相应所产生的其他费用按项目当年总收入的2%计算。

2、相关税费

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

（1）增值税

建筑物出租、停车位出租收入的增值税按9%计算。

（2）相关附加税

城市维护建设税率7%，教育费附加税率3%，地方教育附加税率2%。

（3）房产税

房产税按出租收入的12%计算。

（四）项目预期成本预测

本项目在债券存续期内总成本预计4,684.91万元。具体成本预测依据及明细见下:

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	**运营成本**	**2,955.06**	**10.34**	**80.55**	**82.04**	**85.78**	**85.78**	**85.78**	**89.73**	**89.73**	**89.73**	**93.86**
1.1	土地流转费用	**205.90**	1.21	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10
1.2	职工薪酬及福利费	**1,842.61**	8.50	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.89
1.3	维修费用	**543.92**	0.38	14.07	14.96	15.71	15.71	15.71	16.50	16.50	16.50	17.32
1.4	管理费用	**362.63**	0.25	9.38	9.98	10.47	10.47	10.47	11.00	11.00	11.00	11.55
2	**税金及附加**	**1,729.85**	**7.12**	**44.49**	**47.11**	**49.46**	**49.46**	**49.46**	**51.94**	**51.94**	**51.94**	**54.53**
2.1	应缴增值税	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	城建税	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	教育费附加及地方教育附加	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税	**1,729.85**	7.12	44.49	47.11	49.46	49.46	49.46	51.94	51.94	51.94	54.53
3	**运营成本及税费合计**	**4,684.91**	**17.46**	**125.04**	**129.15**	**135.24**	**135.24**	**135.24**	**141.67**	**141.67**	**141.67**	**148.39**

续上表:

序号	项目	合计	运营期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	**运营成本**	**2,955.06**	**93.86**	**93.86**	**98.20**	**98.20**	**98.20**	**102.75**	**102.75**	**102.75**	**107.53**	**107.53**
1.1	土地流转费用	**205.90**	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10
1.2	职工薪酬及福利费	**1,842.61**	57.89	57.89	60.78	60.78	60.78	63.82	63.82	63.82	67.01	67.01
1.3	维修费用	**543.92**	17.32	17.32	18.19	18.19	18.19	19.10	19.10	19.10	20.05	20.05
1.4	管理费用	**362.63**	11.55	11.55	12.13	12.13	12.13	12.73	12.73	12.73	13.37	13.37
2	**税金及附加**	**1,729.85**	**54.53**	**54.53**	**57.26**	**57.26**	**57.26**	**60.12**	**60.12**	**60.12**	**63.13**	**63.13**
2.1	应缴增值税	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	城建税	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	教育费附加及地方教育附加	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税	**1,729.85**	54.53	54.53	57.26	57.26	57.26	60.12	60.12	60.12	63.13	63.13
3	**运营成本及税费合计**	**4,684.91**	**148.39**	**148.39**	**155.46**	**155.46**	**155.46**	**162.87**	**162.87**	**162.87**	**170.66**	**170.66**

续上表:

序号	项目	合计	运营期									
			2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	**运营成本**	**2,955.06**	**107.53**	**112.56**	**112.56**	**112.56**	**117.83**	**117.83**	**117.83**	**123.37**	**128.60**	**105.44**
1.1	土地流转费用	**205.90**	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	5.89
1.2	职工薪酬及福利费	**1,842.61**	67.01	70.36	70.36	70.36	73.88	73.88	73.88	77.57	81.45	70.98
1.3	维修费用	**543.92**	20.05	21.06	21.06	21.06	22.11	22.11	22.11	23.22	24.03	17.14
1.4	管理费用	**362.63**	13.37	14.04	14.04	14.04	14.74	14.74	14.74	15.48	16.02	11.43
2	**税金及附加**	**1,729.85**	**63.13**	**66.29**	**66.29**	**66.29**	**69.61**	**69.61**	**69.61**	**73.09**	**75.78**	**65.24**
2.1	应缴增值税	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	城建税	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	教育费附加及地方教育附加	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税	**1,729.85**	63.13	66.29	66.29	66.29	69.61	69.61	69.61	73.09	75.78	65.24
3	**运营成本及税费合计**	**4,684.91**	**170.66**	**178.85**	**178.85**	**178.85**	**187.44**	**187.44**	**187.44**	**196.46**	**204.38**	**170.68**

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

吉首市食用菌产业融合示范园建设项目预期总收入18,309.05万元，预期运营成本及税金4,684.91万元，项目净收益13624.14万元。

（二）项目融资还本付息情况

本次拟发行专项债券3,900.00万元，未来拟发行专项债券2100.00万元，根据2026年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为2.54%，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。

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
吉首市食用菌产业融合示范园建设项目	2026年10月	0.00	3900.00	0.00	3900.00	0.00	0.00
	2027年4月	3900.00	2100.00	0.00	6000.00	49.52	49.52
	2027年10月	6000.00		0.00	6000.00	76.20	76.20
	2028年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2029年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2030年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2031年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2032年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2033年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2034年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2035年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2036年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2037年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2038年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2039年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2040年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2041年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2042年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2043年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40

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
	2044 年	6000.00	-	0.00	6000.00	152.40	152.40
	2045 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
	2046 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
	2047 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
	2048 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
	2049 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
	2050 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
	2051 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
	2052 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
	2053 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
	2054 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
	2055 年	6000.00		0.00	6000.00	152.40	152.40
	2056 年 4 月	6000.00		0.00	6000.00	76.20	76.20
	2056 年 10 月	6000.00		3900.00	2100.00	76.20	3976.20
	2057 年 4 月	2100.00		2100.00	0.00	26.67	2126.67
	合计	-	**6000.00**	**6000.00**		**4571.99**	**10571.99**

（三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金主要来源为冷库出租收入、展销研发中心出租收入、智慧大棚出租收入、初加工车间及菌种培育车间出租收入、停车位出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 13624.14 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
吉首市食用菌产业融合示范园建设项目	13624.14	6000.00	10571.99	1.29

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（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	1.29	1.46
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.29	1.22

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.12，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1.22，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

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	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	**现金流入**	**37,125.25**	**4,704.05**	**10,348.91**	**3,837.98**	**469.09**	**498.75**	**523.68**	**523.68**	**523.68**	**549.92**	**549.92**	**549.92**
1.1	资本金	**12,816.20**	804.05	8,248.91	3,763.24								
1.2	债券资金流入	**6,000.00**	3,900.00	2,100.00									
1.3	运营收入	**18,309.05**			74.74	469.09	498.75	523.68	523.68	523.68	549.92	549.92	549.92
2	**现金流出**	**33,794.98**	**4,704.05**	**10,348.91**	**3,780.70**	**277.44**	**281.55**	**287.64**	**287.64**	**287.64**	**294.07**	**294.07**	**294.07**
2.1	建设投资	**18,538.08**	4,704.05	10,223.19	3,610.84								
2.2	运营流出	**4,684.91**			17.46	125.04	129.15	135.24	135.24	135.24	141.67	141.67	141.67
2.4	债券本息	**10,571.99**	0.00	125.72	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40
3	**净现金流量**	**3,330.27**	**0.00**	**0.00**	**57.28**	**191.65**	**217.20**	**236.04**	**236.04**	**236.04**	**255.85**	**255.85**	**255.85**
4	**累计现金流量**		**0.00**	**0.00**	**57.28**	**248.93**	**466.13**	**702.17**	**938.21**	**1,174.25**	**1,430.10**	**1,685.95**	**1,941.80**

续上表:

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**现金流入**	**37,125.25**	**577.39**	**577.39**	**577.39**	**606.25**	**606.25**	**606.25**	**636.58**	**636.58**	**636.58**	**668.44**
1.1	资本金	**12,816.20**										
1.2	债券资金流入	**6,000.00**										
1.3	运营收入	**18,309.05**	577.39	577.39	577.39	606.25	606.25	606.25	636.58	636.58	636.58	668.44
2	**现金流出**	**33,794.98**	**300.79**	**300.79**	**300.79**	**307.86**	**307.86**	**307.86**	**315.27**	**315.27**	**315.27**	**323.06**
2.1	建设投资	**18,538.08**										
2.2	运营流出	**4,684.91**	148.39	148.39	148.39	155.46	155.46	155.46	162.87	162.87	162.87	170.66
2.4	债券本息	**10,571.99**	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40
3	**净现金流量**	**3,330.27**	**276.60**	**276.60**	**276.60**	**298.39**	**298.39**	**298.39**	**321.31**	**321.31**	**321.31**	**345.38**
4	**累计现金流量**		**2,218.40**	**2,495.00**	**2,771.60**	**3,069.99**	**3,368.38**	**3,666.77**	**3,988.08**	**4,309.39**	**4,630.70**	**4,976.08**

续上表:

序号	项目	合计	运营期									
			2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	**现金流入**	**37,125.25**	**668.44**	**668.44**	**701.89**	**701.89**	**701.89**	**737.00**	**737.00**	**737.00**	**773.86**	**800.87**	**688.29**
1.1	资本金	**12,816.20**											
1.2	债券资金流入	**6,000.00**											
1.3	运营收入	**18,309.05**	668.44	668.44	701.89	701.89	701.89	737.00	737.00	737.00	773.86	800.87	688.29
2	**现金流出**	**33,794.98**	**323.06**	**323.06**	**331.25**	**331.25**	**331.25**	**339.84**	**339.84**	**339.84**	**348.86**	**4,256.78**	**2,297.35**
2.1	建设投资	**18,538.08**											
2.2	运营流出	**4,684.91**	170.66	170.66	178.85	178.85	178.85	187.44	187.44	187.44	196.46	204.38	170.68
2.4	债券本息	**10,571.99**	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	152.40	4,052.40	2,126.67
3	**净现金流量**	**3,330.27**	**345.38**	**345.38**	**370.64**	**370.64**	**370.64**	**397.16**	**397.16**	**397.16**	**425.00**	**-3,455.91**	**-1,609.06**
4	**累计现金流量**		**5,321.46**	**5,666.84**	**6,037.48**	**6,408.12**	**6,778.76**	**7,175.92**	**7,573.08**	**7,970.24**	**8,395.24**	**4,939.33**	**3,330.27**

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

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

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于冷库出租收入、展销研发中心出租收入、智慧大棚出租收入、初加工车间及菌种培育车间出租收入、停车位出租收入。

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

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

七、还款保障措施

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

偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

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

八、相关部门责任

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

成资产管理工作，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

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

本项目资产持有单位是吉首市绿原农业有限责任公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《吉首市食用菌产业融合示范园建设项目融资平衡方案》之盖章页）

吉首市财政局　　吉首市农业农村局

2026 年 10 月 16 日

2026年湖南省政府专项债券
吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目
融资平衡方案

吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目拟发行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：	吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	10,155.46万元
本次发行金额：	4,000.00万元
专项债券总需求：	8,000.0万元（含本次发行金额）
其中：用作资本金金额	0万元
本次发行期限：	30年
主管部门：	吉首市应急管理局
项目申请单位：	吉首市市政工程有限责任公司
资产持有单位：	吉首市市政工程有限责任公司

一、项目概况

（一）区域介绍

吉首市为湖南省县级市，湘西土家族苗族自治州州府。吉首市东南部与泸溪县、西北部与花垣县、西南部与凤凰县、北部与保靖县和古丈县毗邻，总面积 1,078.33 平方千米。吉首地处武陵山区腹地，背靠武陵山，吉首的气候为典型的亚热带季风性湿润气候。吉首市下辖 6 个街道、5 个镇、1 个乡；截至 2025 年末，吉首市总人口 33.02 万人，常住人口 41.53 万人。

2025 年吉首市地区生产总值 249.92 亿元。吉首市以基础设施建设为基础，以发展湘西民族特色旅游和生态休闲目的地为目标导向，以生态环境保护为根本，大力发展结合旅游等第三产业联动的新型生态产业、现代化食品精加工、民族特色产品加工等低污染低耗能的现代化绿色产业，逐步缩减并消除重污染企业。扩大中心城市规模，加强吉首市作为大湘西旅游中心城市的职能，积极主动拓展吉首市在湘、鄂、渝、黔边区交通运输和旅游发展潜力，全面提高和增强城市核心竞争力，将吉首市建成大湘西地区生态环境优良、区域特色突出、经济社会协调发展的新型旅游中心城市。

2023—2025年吉首市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（GDP）	224.59	242.33	249.92
居民人均可支配收入（万元）	3.42	3.56	3.73
一般公共预算收入	14.37	15.56	16.46
政府性基金收入	7.87	7.74	8.7
其中：国有土地出让收入	7.33	7.42	8.38
政府性基金支出	18.6	10.87	18.89
其中：国有土地出让支出	6.52	2.84	4.09

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
吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目	1、总投资：本项目概算总投资10,155.46万元； 2、项目地点：位于吉首市林木山村； 3、建设期：2026年10月-2028年10月。	本项目总建筑面积20077.88平方米，其中：特殊物资储备库（冷库）2352平方米，应急装备仓库7996.96平方米，应急物资储备库9088.92平方米，管理用房180平方米，设备用房360平方米，垃圾收集站100平方米。购置安装物资储存设施设备。配套建设停车位384个、充电桩115台、给排水、挡土墙、土石方、道路、电力及照明、消防、环保等附属工程。	1、《关于吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目可行性研究报告的批复》（吉发改发(2025)351号）； 2、《关于吉首市应急物资储备仓库(中转站)项目初步设计的批复》（吉住建批[2026〕13号）； 3、《关于吉首市应急物资储备仓库(中转站)项目总投资概算的批复》（吉发改发(2026)49号）； 4、《建设用地规划许可证》（地字第4331012026YG0001672号）

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

本项目已取得的上述审批文件及图表数据来源已经通过湖

南南燕律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、优化投资结构与成本控制：项目模式整合生产、加工、储备环节，降低物资运输和采购成本，缩短应急响应周期，减少重复建设投入。

2、通过规模化生产加工，可提升物资储备效率，降低长期维护成本，提高财政资金使用效益。

3、带动相关产业链发展：项目涉及物流、加工、仓储等环节，可推动本地制造业、物流业及配套服务业发展，形成区域性应急产业链集群。

4、增加就业与税收收入：项目建设及运营阶段将直接创造生产、管理、物流等岗位，间接带动周边商业和服务业就业机会。

（二）社会效益分析

1、提升区域应急响应能力：集中储备与生产加工能力可确保灾害发生时快速调配物资，减少因物资短缺导致的次生风险，保障民生安全。通过智能调度中心实现物资精准匹配，强化应急物流体系，提升救援效率。

2、增强防灾减灾韧性：项目建成后，可为湘西州及周边地区提供稳定的应急物资保障，降低自然灾害、公共卫生事件等对经济社会的影响。通过定期更新储备物资和开展应急演练，提升

公众防灾意识和自救能力。

3、促进区域协同发展：项目作为区域性应急枢纽，可联动周边市县资源，形成跨区域应急协作网络，推动区域安全治理一体化。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

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

（四）债券资金需求合理性分析

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本项目申请发行政府专项债券资金8,000.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

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

精神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：

<table>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">本项目总建筑面积20077.88平方米，其中：特殊物资储备库（冷库）2352平方米，应急装备仓库7996.96平方米，应急物资储备库9088.92平方米，管理用房180平方米，设备用房360平方米，垃圾收集站100平方米。购置安装物资储存设施设备。配套建设停车位384个、充电桩115台、给排水、挡土墙、土石方、道路、电力及照明、消防、环保等附属工程。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">项目绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值及单位</td><td>绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="7">产出指标</td><td rowspan="5">数量指标</td><td>应急物资储备库</td><td>9088.92平方米</td><td>9088.92平方米</td></tr>
<tr><td>应急装备仓库</td><td>7996.96平方米</td><td>7996.96平方米</td></tr>
<tr><td>特殊物资储备库（冷库）</td><td>2352平方米</td><td>2352平方米</td></tr>
<tr><td>停车位</td><td>384个</td><td>384个</td></tr>
<tr><td>充电桩</td><td>115个</td><td>115个</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>合格率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
</table>

		时效指标	完工时间	24个月	24个月
		成本指标	项目总投资	10,155.46万元	≤10,155.46万元
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位	
		社会效益指标	保障社会安定	有效保障应急物资的供应，有利于处置突发事件	
		生态效益指标	保护生态环境	提高灾害应急救援能力，保护生态环境	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	促进社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于仓库出租收入、冷库出租收入、停车位出租收入和充电桩服务收入等。 若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

三、项目投资概算及资金筹措计划

（一）项目投资概算

本项目概算总投资10,155.46万元，其中工程费用8,293.58万元，工程建设其他费用681.89万元，预备费897.54万元，建设期利息282.45万元。该项目投资概算表如下所示:

项目投资概算表

单位：万元

总 概 算 表(A1)

工程名称：吉首市应急物质储备仓库（中转站）项目

序号	工程项目或费用名称	单位	数 量	概算金额 （万元）			其他费用（万元）	合计（万元）	指 标	占总投资	备 注
				建筑工程费	安装工程费	设备购置费				比例（%）	
一	工程建设费	m2	20077.88	5909.74	1426.66	957.18		8293.58	4130.70	81.67%	
1	土石方工程	m3	350000.00	744.24				744.24	21.26	7.33%	
2	应急物资储备用房	m2	9088.92	1913.15	304.74	100.00		2317.89	2550.24	22.82%	
2.1	桩及基础工程	m2	9088.92	353.13				353.13	388.53	3.48%	
2.2	主体工程	m2	9088.92	1197.04				1197.04	1317.03	11.79%	
2.3	装饰工程	m2	9088.92	362.99				362.99	399.37	3.57%	
2.4	安装工程	m2	9088.92		304.74			304.74	335.29	3.00%	
2.5	电梯工程	台	4.00			100.00		100.00	250000.00	0.98%	
3	1#全品类物质储存展示中心	m2	3998.48	881.05	93.74	50.00		1024.79	2562.96	10.09%	
3.1	桩及基础工程	m2	3998.48	159.88				159.88	399.85	1.57%	
3.2	主体工程	m2	3998.48	529.44				529.44	1324.10	5.21%	
3.3	装饰工程	m2	3998.48	191.73				191.73	479.51	1.89%	
3.4	安装工程	m2	3998.48		93.74			93.74	234.45	0.92%	
3.5	电梯工程	台	2.00			50.00		50.00	250000.00	0.49%	
4	2#全品类物质储存展示中心	m2	3998.48	881.05	93.74	50.00		1024.79	2562.96	10.09%	
4.1	桩及基础工程	m2	3998.48	159.88				159.88	399.85	1.57%	
4.2	主体工程	m2	3998.48	529.44				529.44	1324.10	5.21%	

4.3	装饰工程	m2	3998.48	191.73				191.73	479.51	1.89%	
4.4	安装工程	m2	3998.48		93.74			93.74	234.45	0.92%	
4.5	电梯工程	台	2.00			50.00		50.00	250000.00	0.49%	
5	冷库	m2	2352.00	664.67	89.26	50.00		803.93	3418.05	7.92%	
5.1	桩及基础工程	m2	2352.00	158.55				158.55	674.11	1.56%	
5.2	主体工程	m2	2352.00	412.82				412.82	1755.20	4.07%	
5.3	装饰工程	m2	2352.00	93.29				93.29	396.65	0.92%	
5.4	安装工程	m2	2352.00		89.26			89.26	379.50	0.88%	
5.5	电梯工程	台	2.00			50.00		50.00	250000.00	0.49%	
6	设备用房	m2	360.00	153.67	26.57	0.00		180.25	5006.91	1.77%	
6.1	桩及基础工程	m2	360.00	69.56				69.56	1932.31	0.68%	
6.2	主体工程	m2	360.00	71.76				71.76	1993.31	0.71%	
6.3	装饰工程	m2	360.00	12.35				12.35	343.11	0.12%	
6.4	安装工程	m2	360.00		26.57			26.57	738.19	0.26%	
7	管理用房	m2	180.00	105.11	43.50	0.00		148.61	8256.08	1.46%	
7.1	桩及基础工程	m2	180.00	47.70				47.70	2649.72	0.47%	
7.2	主体工程	m2	180.00	42.42				42.42	2356.89	0.42%	
7.3	装饰工程	m2	180.00	14.99				14.99	832.78	0.15%	
7.4	安装工程	m2	180.00		43.50			43.50	2416.69	0.43%	
8	垃圾收集站	m2	100.00	35.00		40.00		75.00	7500.00	0.74%	
9	室外附属工程	m2	22974.56	531.80	775.10	0.00		1306.90	568.85	12.87%	
9.1	电气工程	m2	22974.56		323.17			323.17	140.66	3.18%	
9.2	污水处理站	座	1.00	41.20				41.20	412000.00	0.41%	
9.3	室外给排水、消防水工程	m2	22974.56		130.03			130.03	56.60	1.28%	
9.4	充电桩工程	台	115.00		321.90			321.90	27991.27	3.17%	
9.5	附属工程	m2	22974.56	460.60				460.60	200.48	4.54%	

9.6	园林绿化工程	m2	2066.68	30.00				30.00	145.16	0.30%	
10	设备购置费	m2	11440.92	0.00	0.00	667.18		667.18	583.15	6.57%	
10.1	物资储存冷藏设备及装卸设备	m2	9088.92			432.25		432.25	475.58	4.26%	
10.2	冷库设备	m2	2352.00			234.93		234.93	998.85	2.31%	
二	**预备费**						**897.54**	**897.54**		**8.84%**	
1	基本预备费	万元	8975.47				448.77	448.77		4.42%	(一+二)*5%
2	价差预备费	万元	8975.47				448.77	448.77		4.42%	(一+二)*5%
三	**建设期贷款利息**	**万元**	**8000.00**				**282.45**	**282.45**		**2.78%**	**申请专项债8000万元，建设期2年，利率3.5%**
四	**建设项目概算总投资**	**m2**	**20077.88**	**5909.74**	**1426.66**	**957.18**	**1179.99**	**10155.46**	**5058.03**	**100.00%**	**（一+二+三+四）**

工程建设其他费用计算表（概算）

工程名称：吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目

序号	工程项目或费用名称	单位	数 量	概算金额 （万元）			其他费用（万元）	合计（万元）	指 标	占总投资	备 注
				建筑工程费	安装工程费	设备购置费				比例（%）	
1	建设单位管理费	万元	8293.58				95.62	95.62		0.94%	财建[2016]504号
2	建设工程监理费	万元	8293.58				65.06	65.06		0.64%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
3	工程造价咨询服务费	万元	8293.58				59.18	59.18		0.58%	湘建价协〔2016〕25 号 湘价服[2013]131号
4	可行性研究报告编制费	万元	8293.58				5.27	5.27		0.05%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
5	场地准备费及临时设施费	万元	8293.58				41.47	41.47		0.41%	工程费费*0.5%
6	工程保险费	万元	8293.58				24.88	24.88		0.24%	工程费费*0.3%
7	工程设计费	万元	8293.58				88.79	88.79		0.87%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
8	工程勘察费	万元	8293.58				62.94	62.94		0.62%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
9	劳动安全卫生评审费	万元	8293.58				0.00	0.00		0.00%	不计

10	工程质量检测费	万元	8293.58				41.47	41.47		0.41%	湘建价〔2020〕56号
11	招标代理服务费	万元	8293.58				16.19	16.19		0.16%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
12	建设工程交易服务费	万元	8293.58				1.60	1.60		0.02%	湘发改价费规[2024]292号
13	城市基础设施配套费	万元	8293.58				82.94	82.94		0.82%	湘财综函[2018]1号
14	环境影响咨询服务费	万元	8293.58				8.29	8.29		0.08%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
15	水土保持方案编制费	万元	8293.58				11.65	11.65		0.11%	吉首市政府及国有企业建设项目管理指南
16	人防易地建设费	m2	17085.88				76.54	76.54		0.75%	湘发改价费规[2022]843号
17	总合计							681.89			

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

项目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
吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目	10,155.46	4,062.18	5,077.73	1,015.55

项目投资分月计划表

2026年度，吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目具体如下表所示:

单位：万元

月度	前期投入	1月	2月	3月	4月	5月	6月
投资金额							
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				2,000.00	1,000.00	1,062.18	4,062.18
其中：专项债券金额				2,000.00	1,000.00	1,000.00	4,000.00

（二）项目资金筹措方案

本项目建设所需资金来源为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资10,155.46万元，其中：财政资金2,155.46万元，占投资总额的21.22%；拟申请发行政府专项债券8,000.00万元，占投资总额的78.78%。截至目前，未发行政府专项债券，本次拟申请发行政府专项债券4,000.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目	10,155.46	2,155.46	0.00	4,000.00	0.00	4,000.00	0.00	0.00	30 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入测算依据

本项目收入主要来源于仓库出租收入、冷库出租收入、停车位出租收入和充电桩服务收入等。

1、仓库出租收入

本项目新建应急物资储备库 9088.92 ㎡、应急装备仓库 7996.96 ㎡，参考吉首市仓库出租单价，出租价格在 12.90 元/㎡·月~14.10 元/㎡·月，基于谨慎考虑，本项目仓库出租价格按照 12.90 元/㎡·月测算，考虑物价上涨、通货膨胀等因素，单价每 3 年上涨 5%。

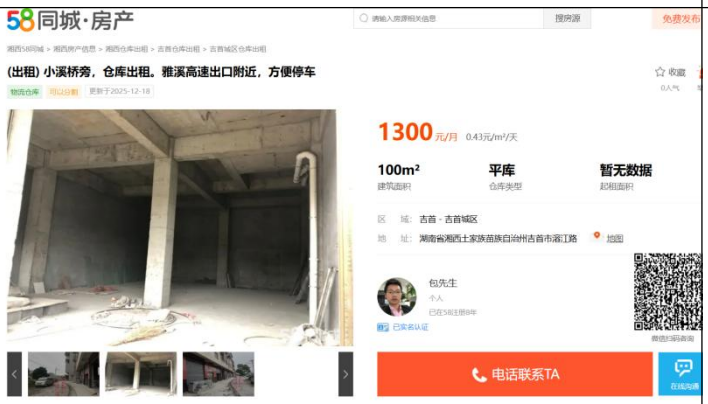
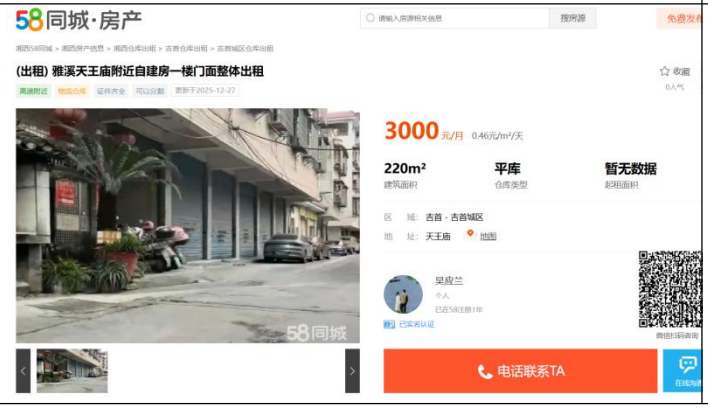
根据湘西土家族苗族自治州统计局，**2019-2024 年湘西土家族苗族自治州统计局 GDP 年均增长率为 4.97%**。基于谨慎性原则，故本项目收入与成本按每三年上涨 5%进行调价。

GDP 增长率：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	8.00%	3.10%	8.40%	4.00%	4.50%	1.80%	4.97%

根据 2024 年 12 月中国通用仓储市场动态报告-物联云仓(https://www.sohu.com/a/844883591_121752158),2024 年出租率约 83.57%(空置率约 16.43%)。基于谨慎考虑，项目出租率按运营期第一年按 70%、第二年按 75%、第三年 80%，直至增长至 85%后不再增长计算。

相关可比案例如下：

地区及价格	案例截图	案例链接
吉首市 12.90 元/㎡/月		https://xiangxi.58.com/fangchan/856872038205 07x.shtml?prd=1vmYaiv1Ug1D5KxRwpUHs Q%3D%3D&houseId=436819445003279&u rlParamsMap=AE2F774BF5CAE40A1DCFA 6FCAB10CDC10A8985B695810BEC04792C 0C529220894CE637C13E20B75014D3A0FC 5A70F2C80A58D8C1CE8D64256233D9B3C 03AE610595639D1848282A90B4FA158738 AC37EDF0686D08A58E0662D21CBDB5F93 1AF0B151A057290B69A9&gpos=7&position Type=commoninfo&cocoTestType=coco_area _expand_test&legoCocoTestType=coco_area_ expand_test&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZX kiOiIiLCJsYWJlbCI6IuWQiemmliIsInZhbCI6 Imppc2hvdSJ9XX0&jx_abtest=ZWljX3N5ZG NfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hc mVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc 2VfbA&list_type=main&PGTID=0d000000- 0000-0b09-72ee-823248fcf1ef&ClickID=38
吉首市 13.80 元/㎡/月		https://xiangxi.58.com/fangchan/857917559034 50x.shtml?prd=jMSmmqFbO2lTlQu0ea8nS2d Tvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4 381502111624195&urlParamsMap=AE2F774 BF5CAE40A1DCFA6FCAB10CDC10A8985 B695810BEC04792C0C529220894CE637C13 E20B75014D3A0FC5A70F2C80A58D8C1CE 8D64256233D9B3C03AE610595639D184828 2A90B4FA158738AC37EDF0686D08A58E0 662D21CBDB5F931AF0D09B221C81C89F9 9&gpos=18&positionType=commoninfo&coc oTestType=coco_area_expand_test&legoCoco TestType=coco_area_expand_test&filterJson=e yJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6Iu WQiemmliIsInZhbCI6Imppc2hvdSJ9XX0&jx _abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5 kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90Z XN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main &PGTID=0d000000-0000-0b09-72ee- 823248fcf1ef&ClickID=37

地区及价格	案例截图	案例链接
吉首市 14.10 元/㎡/月		https://xiangxi.58.com/fangchan/857270741517 70x.shtml?prd=fqZEmS7dk68mfd61cBe9dA%3D%3D&houseId=4373222847409153&urlParamsMap=AE2F774BF5CAE40A1DCFA6FCAB10CDC10A8985B6958 10BEC04792C0C529220894CE637C13E20B75014D3A0FC5A70F2C80A58D8C1CE8D64256233D9B3C03AE610595639D1848282A90B4FA158738AC37EDF0686D08A58E0662D21CBDB5F931AF09A634F152C0352 71&gpos=5&positionType=commoninfo&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJRVVlVIjpbeyJrZXkiOiIiLCJsYWJlbCI6IuWQiemmliIsInZhbCI6Imppc2hvdSJ9XX0&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QsY29jb19hcmVhX2V4cGFuZF90ZXN0LHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d000000-0000-0b09-72ee-823248fcf1ef&ClickID=36

2、特殊物资储备库（冷库）出租收入

本项目新建特殊物资储备库（冷库）2352 ㎡，由于本地没有冷库出租案例，本项目参考湘西州及湖南省县级市冷链仓库出租单价，由相关案例可知，冷库出租价格约在 45 元/㎡·月~105 元/㎡·月，基于谨慎考虑，本项目冷库出租价格按照 45 元/㎡·月测算，考虑物价上涨、通货膨胀等因素，单价每 3 年上涨 5%。

根据 2024 年 12 月中国通用仓储市场动态报告-物联云仓(https://www.sohu.com/a/844883591_121752158),2024 年出租率约 83.57%(空置率约 16.43%)。基于谨慎考虑，项目出租率按运营期第一年按 70%、第二年按 75%、第三年 80%，直至增长至 85%后不再增长计算。

相关可比案例如下：

地区及价格	案例截图	案例链接
怀化市 105 元/㎡/月	 怀化顺速冷链冷库 包仓租赁 | 零仓托管 怀化市 4.9 分 很好 用户评价 0条 订 3.50元/托/天	http://liankur.cn/home-detail/?id=187689345121 7289217&title=%E5%86 %B7%E5%BA%93%E9 %9B%86%E7%BE%A4
道县 45 元/㎡/月	 湖南永州中农批道县冷库 包仓租赁 | 零仓托管 永州市道县 4.9 分 很好 用户评价 0条 订 1.50元/㎡/天	http://liankur.cn/home-detail/?id=151951028811 0768130&title=%E5%86 %B7%E5%BA%93%E9 %9B%86%E7%BE%A4
常德市 90 元/㎡/月	 常德佳和冷链食品冷库 包仓租赁 | 零仓托管 常德市武陵区 4.9 分 很好 用户评价 0条 订 3.00元/㎡/天	http://liankur.cn/home-detail/?id=151963799618 6632193&title=%E5%86 %B7%E5%BA%93%E9 %9B%86%E7%BE%A4

3、停车位出租收入

本项目规划建设停车位 384 个。参考湖南省发展和改革委员会印发的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217 号）规定：对部分城区道路临时停车泊位进行收费，收费时段为每天 7 点至 22 点，前 30 分钟免费，超过 30 分钟按每半小时进行计费，中心区域每半小时收费 2.5 元，一般区域每半小时收费 2 元，每车单次单日最高收费限额 40 元。本项目暂按停车位 10 元/个/天测算，暂不考虑单价上涨。运营期第一年使用率为 50%，运营期第二年使用率为 55%，运营期第三年 60%，直至增长到 70%后不再增长。



4、充电桩服务费收入

1）服务费说明

根据关于印发《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年》的通知中规定，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，每千瓦时服务费收费上限标准为0.8元，本项目按0.8元/kw•h计算。



2）充电量说明

目前市面上普通新能源汽车电池容量约为60~100kw•h，出于谨慎原则，本项目电动汽车每次充电量按90kw•h。

车型	补贴后售价(元)	NEDC续航里程(km)	电池容量(kWh)	电池类型	电池厂家
2020款 蔚来EC6 615KM 性能版	44.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 615KM 签名版	50.80万	615	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 性能版	43.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 610KM 签名版	50.80万	610	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来EC6 605KM 运动版	40.80万	605	100	三元锂	宁德时代
2020款 蔚来ES6 600KM 运动版	39.80万	600	100	三元锂	宁德时代
2021款 福特Mustang Mach-E 长续航后驱版	30.99万	600（CLTC标准）	98.8	三元锂	比亚迪
2021款 极狐 阿尔法T 653S	26.19万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 653S+	27.69万	653	93.6	三元锂	SK
2021款 极狐 阿尔法T 四驱性能版 H	31.99万	600	93.6	三元锂	SK
2021款 AION LX 80 智尊版	27.66万	650	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D 智臻版	27.66万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 AION LX 80D Max版	34.96万	600	93.3	三元锂	宁德时代
2021款 合创汽车007 PLUS版	27.98万	643	93	三元锂	宁德时代
2021款 零跑C11 尊享版	17.98万	600	90	三元锂	中航锂电
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智尊版	20.09万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智悦版	17.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2020款 长安CS55 E-Rock 超长续航 智享版	18.99万	605	84.2	三元锂	比亚迪
2021款 威马W6 620km ACE极智版	23.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 威马W6 620km X特别版	25.98万	620	82.7	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 行业定制版	17.98万	610	82.57	三元锂	宁德时代
2021款 哪吒U Pro 610 探火版	15.98万	610	81.57	三元锂	宁德时代
2020款 AION V 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 畅享健康版	20.38万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 悦享智驾版	21.18万	600	80	三元锂	中航锂电
2020款 AION V 80 驾享智尊版	21.50万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智领版	19.96万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 智享科技版	20.88万	600	80	三元锂	中航锂电
2021款 AION V 进化版 80 MAX版	23.96万	600	80	三元锂	中航锂电

3）充电次数说明

根据2024年《中国主要城市充电基础设施监测报告》，36座城市公用桩的平均周转率为3，谨慎考虑，本项目平均周转率取2，即充电桩每天服务次数按照2次计算。

城市名称	平均桩数利用率				平均时间利用率				平均周转率			
	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量	排名	2023年度	2022年度	变化量
莆田市	1	86.4%	60.9%	25.5%	1	19.7%	16.5%	3.2%	2	5.4	4.9	0.6
太原市	2	69.7%	71.3%	-1.6%	4	15.1%	14.8%	0.3%	8	4.0	3.5	0.5
无锡市	3	68.6%	67.4%	1.2%	8	13.6%	14.2%	-0.6%	6	4.0	4.1	-0.1
青岛市	4	68.4%	54.6%	13.8%	7	13.7%	10.7%	3.0%	12	3.3	2.7	0.6
厦门市	5	68.3%	64.8%	3.5%	2	17.2%	17.4%	-0.1%	1	6.2	5.9	0.2
贵阳市	6	65.7%	38.0%	27.7%	10	13.0%	8.3%	4.7%	10	3.7	2.2	1.4
烟台市	7	65.4%	53.6%	11.8%	9	13.2%	9.7%	3.5%	16	3.0	2.2	0.8
泉州市	8	64.3%	72.3%	-8.0%	5	14.8%	15.7%	-0.9%	5	4.1	4.6	-0.5
济南市	9	64.3%	62.1%	2.2%	22	10.4%	12.4%	-2.0%	24	2.7	3.6	-0.9
温州市	10	64.0%	63.0%	0.9%	20	10.6%	14.8%	-4.2%	21	2.8	4.7	-1.9
重庆市	11	63.1%	58.3%	4.9%	13	12.3%	11.9%	0.4%	9	3.7	3.6	0.1
福州市	12	63.0%	55.4%	7.6%	6	13.9%	15.3%	-1.4%	4	4.5	5.1	-0.6
广州市	13	60.4%	59.6%	0.8%	3	16.0%	16.2%	-0.2%	3	4.6	5.0	-0.4
郑州市	14	60.4%	42.8%	17.6%	24	9.7%	6.1%	3.6%	19	3.0	1.6	1.4
兰州市	15	59.1%	65.5%	-6.4%	11	12.8%	13.4%	-0.7%	20	2.9	3.2	-0.3
常州市	16	58.1%	55.2%	3.0%	18	11.0%	11.0%	0.0%	22	2.8	3.0	-0.2
成都市	17	57.2%	50.6%	6.5%	12	12.7%	13.5%	-0.8%	7	4.0	4.5	-0.5
苏州市	18	56.5%	51.4%	5.1%	16	11.7%	12.3%	-0.6%	13	3.3	3.4	-0.2
杭州市	19	55.8%	57.9%	-2.2%	19	10.7%	13.7%	-3.1%	17	3.0	3.9	-1.0
西安市	20	55.1%	53.2%	2.0%	15	11.9%	10.9%	0.9%	11	3.7	3.3	0.4
大连市	21	55.1%	54.3%	0.9%	14	12.2%	12.4%	-0.2%	23	2.7	2.9	-0.2
东莞市	22	52.0%	55.8%	-3.8%	17	11.2%	15.0%	-3.7%	15	3.2	4.4	-1.2
天津市	23	51.5%	47.1%	4.4%	26	9.0%	9.2%	-0.2%	30	1.9	2.3	-0.3
长沙市	24	51.2%	60.3%	-9.1%	21	10.6%	12.9%	-2.3%	14	3.3	4.1	-0.8
南昌市	25	49.3%	41.4%	8.0%	23	9.9%	7.1%	2.8%	18	3.0	2.2	0.7
南京市	26	47.7%	41.2%	6.5%	28	8.0%	7.7%	0.3%	27	2.1	2.2	-0.1
石家庄市	27	46.7%	47.1%	-0.4%	25	9.2%	9.4%	-0.2%	25	2.4	2.5	-0.1
北京市	28	46.6%	35.7%	10.8%	27	8.9%	6.8%	2.1%	26	2.3	1.6	0.7
宁波市	29	43.9%	44.8%	-0.9%	31	7.2%	9.3%	-2.1%	28	2.0	2.7	-0.8
昆明市	30	43.5%	49.5%	-6.0%	33	6.8%	8.7%	-1.9%	29	2.0	2.3	-0.3
南宁市	31	42.2%	54.5%	-12.3%	29	7.9%	13.8%	-5.9%	31	1.8	3.3	-1.5
海口市	32	37.8%	35.8%	2.0%	30	7.8%	7.6%	0.2%	32	1.7	1.8	-0.1
上海市	33	37.3%	36.1%	1.2%	32	6.9%	7.3%	-0.4%	34	1.6	1.7	-0.2
合肥市	34	35.5%	41.3%	-5.8%	35	5.3%	8.4%	-3.0%	35	1.5	2.3	-0.8
武汉市	35	32.5%	42.3%	-9.8%	34	5.6%	7.9%	-2.3%	33	1.6	2.6	-0.9
深圳市	36	24.0%	19.3%	4.7%	36	4.6%	4.1%	0.5%	36	0.6	0.8	-0.2

4）充电桩数量

本项目新增充电桩115个。

根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省加快提升新能源汽车渗透率行动计划（2025—2026年）》的通知（湘政办发〔2025〕37号），**提到到2026年底，全省新能源汽车渗透率争取达到全国平均水平。**根据数据荟等网络，2025年1-8月湖南省新能源汽车渗透率已经达到43.6%。本项目新增充电桩指标契合县域车桩增量比。

湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省加快提升新能源汽车渗透率行动计划（2025—2026年）》的通知

湘政办发〔2025〕37号

各市州、县市区人民政府，省政府各厅委、各直属机构：

《湖南省加快提升新能源汽车渗透率行动计划（2025—2026年）》已经省人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

湖南省人民政府办公厅

2025年9月26日

（此件主动公开）

湖南省加快提升新能源汽车渗透率行动计划（2025—2026年）

为深入贯彻落实省委、省人民政府决策部署，大力推广应用新能源汽车，加快提升全省新能源汽车渗透率，促进新能源汽车产业优化升级，有效改善空气质量，加强生态文明建设，制定本行动计划。

一、行动目标

到2025年底，全省新能源汽车渗透率与全国平均水平差距缩小至6%以内；到2026年底，全省新能源汽车渗透率争取达到全国平均水平。

2025年1-8月各省新能源汽车渗透率排行榜

排名	行政单位	1-8月销量（万辆）	份额占比	同比增速	1-8月渗透率	渗透率较去年同期提升
1	海南	8.21	1.0%	20.3%	64.7%	7.3%
2	上海	21.93	2.8%	27.4%	56.5%	10.2%
3	广西	20.12	2.5%	22.9%	56.4%	7.9%
4	浙江	66.40	8.4%	14.2%	55.9%	6.0%
5	广东	92.61	11.7%	17.9%	55.5%	6.3%
6	北京	22.08	2.8%	21.1%	54.8%	11.1%
7	重庆	18.66	2.4%	29.5%	54.4%	7.4%
8	天津	13.89	1.8%	6.5%	53.3%	4.5%
9	河南	54.18	6.9%	40.2%	52.7%	10.5%
10	江苏	60.37	7.6%	4.3%	51.0%	3.9%
11	湖北	30.98	3.9%	37.4%	50.5%	10.9%
12	福建	20.56	2.6%	30.6%	50.3%	9.2%
13	陕西	23.41	3.0%	18.7%	49.8%	6.5%
14	山东	63.86	8.1%	33.0%	48.3%	7.8%
15	安徽	30.44	3.9%	27.6%	47.5%	7.5%
16	江西	18.28	2.3%	41.2%	46.7%	10.0%
17	四川	37.09	4.7%	24.2%	44.6%	6.5%
18	山西	18.79	2.4%	42.5%	44.4%	7.7%
19	湖南	23.25	2.9%	29.4%	43.6%	7.7%
20	宁夏	4.84	0.6%	70.2%	42.4%	10.8%
21	河北	37.85	4.8%	31.6%	41.8%	6.9%
22	内蒙古	13.86	1.8%	63.3%	41.5%	8.7%
23	贵州	13.86	1.8%	38.3%	39.3%	9.5%

充换电投研 +关注 12 72

5）使用率的说明

根据《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》，平均桩数利用率为54.7%，考虑到吉首市新能源汽车保有量逐渐递增，因此本项目考虑快充桩数利用率首年按40%考虑，后续每年

增加 5%，直至达到 50%后稳定不变。

4、整体效能仍然偏低，疫情后并非全面提升

36座城市公用桩的平均时间利用率、平均桩数利用率和平均周转率分别为11.0%、54.7%和3.0，平均充电时长为55.0分钟。其中，**平均时间利用率不足10%的城市有14座，平均桩数利用率不足50%的城市有12座，平均周转率不足3的城市有17座。**

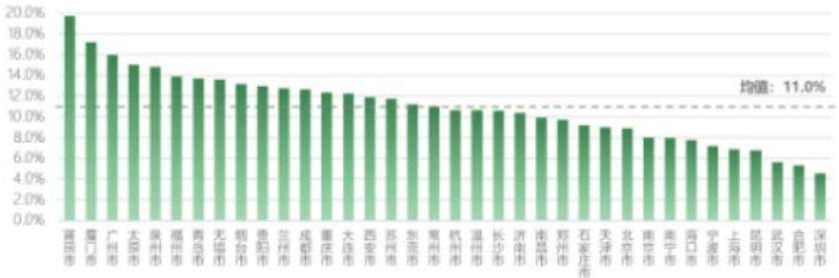


图6 36座城市中心城区公用桩平均时间利用率

（二）项目经营收入预测

债券存续期内，项目收入估算为 23,071.64 万元，具体经营收入详见下表:

本项目经营收入预测表

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	2037年
一	收入	23,071.64	97.09	638.98	695.38	738.59	745.60	745.60	763.07	763.07	763.07	781.41
1	应急物资储备库出租收入	4,264.63	16.41	105.52	112.56	125.57	125.57	125.57	131.85	131.85	131.85	138.44
	单价（元/㎡/月）		12.90	12.90	12.90	13.55	13.55	13.55	14.22	14.22	14.22	14.93
	数量（万㎡）		0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
	出租率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	应急装备仓库出租收入	3,752.32	14.44	92.84	99.03	110.49	110.49	110.49	116.01	116.01	116.01	121.81
	单价（元/㎡/月）		12.90	12.90	12.90	13.55	13.55	13.55	14.22	14.22	14.22	14.93
	数量（万㎡）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	出租率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	特殊物资储备库（冷库）出租收入	3,849.74	14.82	95.26	101.61	113.35	113.35	113.35	119.02	119.02	119.02	124.97
	单价（元/㎡/月）		45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61	49.61	52.09
	数量（万㎡）		0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24
	出租率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	停车位出租收入	2,749.42	11.68	77.09	84.10	91.10	98.11	98.11	98.11	98.11	98.11	98.11
	单价（元/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	数量（个）		384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00
	出租率		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
5	充电桩服务费收入	8,455.53	39.74	268.27	298.08	298.08	298.08	298.08	298.08	298.08	298.08	298.08
	单价（元/kwh）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	充电次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	数量（个）		115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
	功率（kwh）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	使用率		40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

续上表：

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	收入	**23,071.64**	**781.41**	**781.41**	**800.67**	**800.67**	**800.67**	**820.90**	**820.90**	**820.90**	**842.13**	**842.13**
1	**应急物资储备库出租收入**	**4,264.63**	**138.44**	**138.44**	**145.36**	**145.36**	**145.36**	**152.63**	**152.63**	**152.63**	**160.26**	**160.26**
	单价（元/㎡/月）		14.93	14.93	15.68	15.68	15.68	16.46	16.46	16.46	17.29	17.29
	数量（万㎡）		0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	**应急装备仓库出租收入**	**3,752.32**	**121.81**	**121.81**	**127.90**	**127.90**	**127.90**	**134.30**	**134.30**	**134.30**	**141.01**	**141.01**
	单价（元/㎡/月）		14.93	14.93	15.68	15.68	15.68	16.46	16.46	16.46	17.29	17.29
	数量（万㎡）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	**特殊物资储备库（冷库）出租收入**	**3,849.74**	**124.97**	**124.97**	**131.22**	**131.22**	**131.22**	**137.78**	**137.78**	**137.78**	**144.67**	**144.67**
	单价（元/㎡/月）		52.09	52.09	54.70	54.70	54.70	57.43	57.43	57.43	60.30	60.30
	数量（万㎡）		0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	**停车位出租收入**	**2,749.42**	**98.11**	**98.11**	**98.11**	**98.11**	**98.11**	**98.11**	**98.11**	**98.11**	**98.11**	**98.11**
	单价（元/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	数量（个）		384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00
	出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
5	**充电桩服务费收入**	**8,455.53**	**298.08**	**298.08**	**298.08**	**298.08**	**298.08**	**298.08**	**298.08**	**298.08**	**298.08**	**298.08**
	单价（元/kwh）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	充电次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	数量（个）		115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
	功率（kwh）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	使用率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

续上表:

序号	项目	合计	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	收入	23,071.64	842.13	864.44	864.44	864.44	887.84	887.84	887.84	912.44	912.44	304.14
1	应急物资储备库出租收入	4,264.63	160.26	168.28	168.28	168.28	176.69	176.69	176.69	185.53	185.53	61.84
	单价（元/㎡/月）		17.29	18.15	18.15	18.15	19.06	19.06	19.06	20.01	20.01	20.01
	数量（万㎡）		0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	应急装备仓库出租收入	3,752.32	141.01	148.06	148.06	148.06	155.46	155.46	155.46	163.24	163.24	54.41
	单价（元/㎡/月）		17.29	18.15	18.15	18.15	19.06	19.06	19.06	20.01	20.01	20.01
	数量（万㎡）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	特殊物资储备库（冷库）出租收入	3,849.74	144.67	151.91	151.91	151.91	159.50	159.50	159.50	167.48	167.48	55.83
	单价（元/㎡/月）		60.30	63.32	63.32	63.32	66.49	66.49	66.49	69.81	69.81	69.81
	数量（万㎡）		0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	停车位出租收入	2,749.42	98.11	98.11	98.11	98.11	98.11	98.11	98.11	98.11	98.11	32.70
	单价（元/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	数量（个）		384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00
	出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
5	充电桩服务费收入	8,455.53	298.08	298.08	298.08	298.08	298.08	298.08	298.08	298.08	298.08	99.36
	单价（元/kwh）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	充电次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	数量（个）		115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
	功率（kwh）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	使用率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

（三）项目预期成本预测

本项目的主要成本为运营成本和税金及附加。运营成本主要包括职工薪酬及福利费、日常维护修理费、其他管理费用。税金及附加主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等。

1、职工薪酬及福利费

项目共需要工作人员 8 人，根据湖南省 2025 年城镇私营单位居民服务、修理和其他服务业行业年平均工资 51,902.00 元，考虑本地经济水平和项目实际情况，本项目的员工平均薪资及福利费按 5.5 万元/年测算，考虑物价上涨因素，项目进入运营期后每 3 年比前一年上涨 5%。

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、日常维护维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，本项目固定资产采取平均年限法，根据住建部规定房屋固定资产折旧年限为 20～50 年，基础设施设备折旧年限为 10～15 年，谨慎性考虑，本项目年度平均修理费用按固定资产工程费用的 0.3%估算。

3、其他管理费用

主要包含项目工作人员的办公费、邮电通讯费等和其他偶然发生的费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，按经营收入的 1%进行计取。

4、税费

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

销项税额：房屋、停车位出租收入按 9%计征，充电桩服务收入按 13%计征。

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

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定：自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）第一条第

（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

应交增值税：本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

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

房产税：按房屋出租收入（不含税收入）的 12%计算。

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

债券存续期内总支出为 5,132.82 万元，具体详见下表。

吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目成本预测表

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	2037年
1	**运营成本**	**2,375.36**	**11.64**	**69.94**	**70.01**	**72.34**	**72.34**	**72.34**	**74.71**	**74.71**	**74.71**	**77.20**
1.1	职工薪酬及福利费	**1,623.62**	7.33	44.00	44.00	46.20	46.20	46.20	48.51	48.51	48.51	50.94
1.2	日常维护修理费	**709.08**	4.15	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88
1.3	其他管理费用	**42.66**	0.16	1.06	1.13	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.38
2	**税金及附加**	**2,757.46**	**5.03**	**32.33**	**34.48**	**38.47**	**38.47**	**38.47**	**40.39**	**40.39**	**40.39**	**42.41**
2.1	应缴增值税	**1,295.57**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	城建税	**90.69**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	教育附加费	**64.78**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税	**1,306.42**	5.03	32.33	34.48	38.47	38.47	38.47	40.39	40.39	40.39	42.41
3	**运营成本及税费合计**	**5,132.82**	**16.67**	**102.27**	**104.49**	**110.81**	**110.81**	**110.81**	**115.10**	**115.10**	**115.10**	**119.61**

续上表：

序号	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1	**运营成本**	**2,375.36**	**77.20**	**77.20**	**79.81**	**79.81**	**79.81**	**82.57**	**82.57**	**82.57**	**85.44**	**85.44**
1.1	职工薪酬及福利费	**1,623.62**	50.94	50.94	53.48	53.48	53.48	56.16	56.16	56.16	58.96	58.96
1.2	日常维护修理费	**709.08**	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88
1.3	其他管理费用	**42.66**	1.38	1.38	1.45	1.45	1.45	1.53	1.53	1.53	1.60	1.60
2	**税金及附加**	**2,757.46**	**42.41**	**42.41**	**81.89**	**126.02**	**126.02**	**130.11**	**130.11**	**130.11**	**134.39**	**134.39**
2.1	应缴增值税	**1,295.57**	0.00	0.00	33.36	72.76	72.76	74.42	74.42	74.42	76.16	76.16
2.2	城建设	**90.69**	0.00	0.00	2.34	5.09	5.09	5.21	5.21	5.21	5.33	5.33
2.3	教育费附加	**64.78**	0.00	0.00	1.67	3.64	3.64	3.72	3.72	3.72	3.81	3.81
2.4	房产税	**1,306.42**	42.41	42.41	44.53	44.53	44.53	46.76	46.76	46.76	49.09	49.09
3	**运营成本及税费合计**	**5,132.82**	**119.61**	**119.61**	**161.71**	**205.83**	**205.83**	**212.67**	**212.67**	**212.67**	**219.84**	**219.84**

续上表:

序号	项目	合计	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
1	**运营成本**	**2,375.36**	**85.44**	**88.47**	**88.47**	**88.47**	**91.66**	**91.66**	**91.66**	**95.00**	**95.00**	**77.17**
1.1	职工薪酬及福利费	**1,623.62**	58.96	61.91	61.91	61.91	65.01	65.01	65.01	68.26	68.26	68.26
1.2	日常维护修理费	**709.08**	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	8.29
1.3	其他管理费用	**42.66**	1.60	1.68	1.68	1.68	1.77	1.77	1.77	1.86	1.86	0.62
2	**税金及附加**	**2,757.46**	**134.39**	**138.91**	**138.91**	**138.91**	**143.64**	**143.64**	**143.64**	**148.61**	**148.61**	**49.53**
2.1	应缴增值税	**1,295.57**	76.16	78.00	78.00	78.00	79.92	79.92	79.92	81.94	81.94	27.31
2.2	城建设	**90.69**	5.33	5.46	5.46	5.46	5.59	5.59	5.59	5.74	5.74	1.91
2.3	教育费附加	**64.78**	3.81	3.90	3.90	3.90	4.00	4.00	4.00	4.10	4.10	1.37
2.4	房产税	**1,306.42**	49.09	51.55	51.55	51.55	54.13	54.13	54.13	56.83	56.83	18.94
3	**运营成本及税费合计**	**5,132.82**	**219.84**	**227.38**	**227.38**	**227.38**	**235.30**	**235.30**	**235.30**	**243.61**	**243.61**	**126.70**

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。债券存续期内，项目预期总收入估算为23,071.64万元，预期成本及税金估算为5,132.82万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为17,938.82万元。

（二）项目融资还本付息情况

本项目拟申请政府专项债券8,000.00万元，本次申请4,000.00万元，建设期债券利息由财政资金归还，运营期债券利息由项目自身收益归还，每半年付息一次，到期一次还本。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，本次30年期债券的预测利率为2.54%，债券存续期本息共计14,120.00万元。

本项目还本付息情况如下:

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026年10月	-	4,000.00	-	4,000.00	-	-
2027年4月	4,000.00	4,000.00	-	8,000.00	51.00	51.00
2027年10月	8,000.00		-	8,000.00	102.00	102.00
2028年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2029年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2030年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2031年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2032年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2033年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2034年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2035年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2036年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2037年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2038年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2039年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2040年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2041年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2042年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2043年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2044年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2045年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2046年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2047年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2048年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2049年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2050年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2051年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2052年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2053年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2054年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2055年	8,000.00		-	8,000.00	204.00	204.00
2056年4月	8,000.00			8,000.00	102.00	102.00
2056年10月	8,000.00		4,000.00	4,000.00	102.00	4,102.00
2057年4月	4,000.00		4,000.00	-	51.00	4,051.00
合计	**-**	**8,000.00**	**8,000.00**		**6,120.00**	**14,120.00**

（三）项目融资平衡情况

本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为17,938.82万元。债券存续期内所有融资本息合计14,120.00万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.27。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目	17,938.82	8,000.00	14,120.00	1.27

项目融资平衡情况已经通过湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）审计。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.27	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.27	1.23

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为1.11，能通过压力测试；当整个项目的成本上升

10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.23，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	**现金流入**	**33,227.10**	**4,062.18**	**5,077.73**	**1,112.64**	**638.98**	**695.38**	**738.59**	**745.60**	**745.60**	**763.07**	**763.07**	**763.07**
1.1	资本金	**2,155.46**	62.18	1,077.73	1,015.55								
1.2	债券资金流入	**8,000.00**	4,000.00	4,000.00	0.00								
1.3	运营收入	**23,071.64**			97.09	638.98	695.38	738.59	745.60	745.60	763.07	763.07	763.07
2	**现金流出**	**29,051.28**	**4,062.18**	**5,077.73**	**1,032.22**	**306.27**	**308.49**	**314.81**	**314.81**	**314.81**	**319.10**	**319.10**	**319.10**
2.1	建设投资	**9,798.46**	4,062.18	4,924.73	811.55								
2.2	运营流出	**5,132.82**			16.67	102.27	104.49	110.81	110.81	110.81	115.10	115.10	115.10
2.4	债券本息	**14,120.00**		153.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
3	**净现金流量**	**4,175.82**	**0.00**	**0.00**	**80.42**	**332.71**	**386.89**	**423.78**	**430.79**	**430.79**	**443.97**	**443.97**	**443.97**
4	**累计现金流量**		**0.00**	**0.00**	**80.42**	**413.13**	**800.02**	**1,223.81**	**1,654.60**	**2,085.39**	**2,529.36**	**2,973.33**	**3,417.30**

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	2047年
1	**现金流入**	**33,227.10**	**781.41**	**781.41**	**781.41**	**800.67**	**800.67**	**800.67**	**820.90**	**820.90**	**820.90**	**842.13**	**842.13**
1.1	资本金	**2,155.46**											
1.2	债券资金流入	**8,000.00**											
1.3	运营收入	**23,071.64**	781.41	781.41	781.41	800.67	800.67	800.67	820.90	820.90	820.90	842.13	842.13
2	**现金流出**	**29,051.28**	**323.61**	**323.61**	**323.61**	**365.71**	**409.83**	**409.83**	**416.67**	**416.67**	**416.67**	**423.84**	**423.84**
2.1	建设投资	**9,798.46**											
2.2	运营流出	**5,132.82**	119.61	119.61	119.61	161.71	205.83	205.83	212.67	212.67	212.67	219.84	219.84
2.4	债券本息	**14,120.00**	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
3	**净现金流量**	**4,175.82**	**457.80**	**457.80**	**457.80**	**434.96**	**390.84**	**390.84**	**404.23**	**404.23**	**404.23**	**418.29**	**418.29**
4	**累计现金流量**		**3,875.11**	**4,332.91**	**4,790.71**	**5,225.68**	**5,616.52**	**6,007.35**	**6,411.58**	**6,815.81**	**7,220.03**	**7,638.32**	**8,056.62**

续上表:

序号	项目	合计	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**	**33,227.10**	**842.13**	**864.44**	**864.44**	**864.44**	**887.84**	**887.84**	**887.84**	**912.44**	**912.44**	**304.14**
1.1	资本金	**2,155.46**										
1.2	债券资金流入	**8,000.00**										
1.3	运营收入	**23,071.64**	842.13	864.44	864.44	864.44	887.84	887.84	887.84	912.44	912.44	304.14
2	**现金流出**	**29,051.28**	**423.84**	**431.38**	**431.38**	**431.38**	**439.30**	**439.30**	**439.30**	**447.61**	**4,447.61**	**4,177.70**
2.1	建设投资	**9,798.46**										
2.2	运营流出	**5,132.82**	219.84	227.38	227.38	227.38	235.30	235.30	235.30	243.61	243.61	126.70
2.4	债券本息	**14,120.00**	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	204.00	4,204.00	4,051.00
3	**净现金流量**	**4,175.82**	**418.29**	**433.06**	**433.06**	**433.06**	**448.54**	**448.54**	**448.54**	**464.83**	**-3,535.17**	**-3,873.56**
4	**累计现金流量**		**8,474.91**	**8,907.97**	**9,341.02**	**9,774.08**	**10,222.62**	**10,671.17**	**11,119.71**	**11,584.55**	**8,049.38**	**4,175.82**

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。协调协助施工单位负责人和工程所在地的居委会负责人建立联系机制，减少工程施工和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于仓库出租收入、冷库出租收入、停车位出租收入和充电桩服务收入等。

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

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

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预2016）155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定地偿还资金来源。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

本项目主管部门是吉首市应急管理局，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。

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

本项目资产持有单位是吉首市市政工程有限责任公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《2026年湖南省政府专项债券吉首市应急物资储备仓库（中转站）项目融资平衡方案》之盖章页）

吉首市财政局

吉首市应急管理局

2026年10月16日

2026年湖南省政府专项债券
泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目融资平衡方案

泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目拟发行2026年湖南省政府专项债券300.00万元，具体信息如下：

项目名称：	泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目
债券名称：	2026年湖南省政府专项债券（二十四期）
总投资：	4,262.30万元
本次发行金额：	300.00万元
专项债券总需求：	2,400.00万元
其中：用作资本金金额	0.00万元
本次发行期限：	30年
主管部门：	泸溪县文化旅游广电局
项目申请单位：	泸溪县全域旅游投资有限责任公司
资产持有单位：	泸溪县全域旅游投资有限责任公司

一、项目概况

（一）区域介绍

泸溪县位于湖南省西部，湘西州东南端，沅水中游，东至沅陵、辰溪两县，西连吉首市，北接古丈县，南界麻阳县，西南与凤凰县毗连，是湘西州的“南大门”。全县辖 7 镇 4 乡 147 个行政村（社区），总面积 1,565.6 平方公里，总人口 32 万人，其中农业人口占 78%、少数民族人口占 60%。2025 年全年实现地区生产总值 84.72 亿元，2023-2025 年，泸溪县分别实现一般预算收入 6.24 亿元和 6.97 亿元、7.63 亿元，政府性基金收入分别为 1.97 亿元和 0.48 亿元、0.86 亿元。

泸溪县 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（亿元）	80.86	81.40	84.72
居民人均可支配收入（元）	31,699.00	32,872.00	34,187.00
一般预算收入（亿元）	6.24	6.97	7.63
政府性基金收入（亿元）	1.97	0.48	0.86
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.88	0.41	0.80
政府性基金支出（亿元）	7.43	6.31	9.94
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.40	0.70	1.09

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
泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目	1、概算总投资：4,262.30万元； 2、项目地点：泸溪县武溪镇沅水画壁景区； 3、建设期：2026年10月-2027年10月。	项目拟对游客服务中心改造室内建筑面积1689.1m²、改造外廊面积773.98m²；新增室外92个充电桩车位；对涉江阁沅水文化体验区提质改造约1700m²；改造码头820.47m²，改造游步道栏杆5.3km、沿江步道1035.78m；提质改造停车场4370.92m²，共设车位86个，新增成品公厕共236m²、亲水平台300m²，提质改造人行游步道264m、车行道路684m、景区连接道路594.77m；新增成品驿站共198m²，同步完成标识标牌、监控等配套基础建设。	1、《关于泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目可行性研究报告的批复》（泸发改社会〔2025〕25号）； 2、《泸溪县住房和城乡建设局关于泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目的初步设计批复》（泸建初审字〔2025〕15号）； 3、《关于泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目概算的批复》（泸发改社会〔2025〕26号）。

泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目已经通过湖南南燕律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

项目实施必要性：本项目紧扣泸溪县资源禀赋、文化特色与发展瓶颈，通过基础设施提质升级，精准落实国家政策，激活县域经济，提升民生服务，是推动泸溪文旅高质量发展的必要举措，对加快推进全域旅游发展、促进城乡协调、传承地域文化具有重要意义。具体必要性如下：

一是项目的建设是落实国家文旅政策、推动泸溪县全域

旅游发展的需要。当前，沅水画壁虽成功创建4A级景区，但基础设施与政策要求存在明显差距：游客服务中心功能陈旧、游步道安全防护不足、智慧化设施缺失等问题，与“全域旅游”中“设施完善、服务优质、体验丰富”的标准存在较大差距。本项目通过对景区基础设施提质升级，响应国家及地方政策要求，直接对接泸溪“沅水文化带”建设需求，是落实“文旅融合”“高质量发展”在县域层面的具体实践，对推动湘西州旅游从“单极辐射”向“多核驱动”转型具有关键意义。

二是项目的建设是提升泸溪县旅游公共服务、促进社会和谐的需要。本项目通过系统性提质升级，将显著提升服务的均等化与精细化水平，满足不同年龄、需求的游客群体，减少服务矛盾，促进景区与周边群众的良性互动，为构建和谐旅游环境提供支撑。同时，项目将产生显著社会效益。一方面改善民生服务，项目设计游客服务中心、公厕、停车场等设施，不仅服务游客，更可惠及周边居民，如改建的滨江步道将成为市民休闲健身的新空间，充电桩设施为县域新能源汽车用户提供便利，实现“景区设施全民共享”。另一方面传承地域文化，沅水画壁承载屈原《涉江》文化、土家族民俗等珍贵遗产，项目通过增设文化展示区等，将静态文化资源转化为“可感知、可参与”的活态场景，有助于强化文化认同感，推动非遗传承与文化教育。最后助力乡村振兴，项目建设期间可提供多个就业岗位，运营后带动导游、餐饮、

民宿等行业发展，通过“景区带村”模式巩固脱贫成果，促进城乡协调发展。

三是项目的建设是激活泸溪县区域经济发展、破解“资源好消费弱”瓶颈的需要。本项目通过基础设施提质，将构建“观光+休闲+体验”的复合型消费场景，改造滨江绿地及营地，引入露营、民俗体验等新业态；完善游步道与亲水平台，延长游客游览路径；改建停车场与新能源充电桩，适应自驾游发展趋势。相关升级将吸引更多元客群，尤其是家庭游、研学游等高消费群体，推动住宿、餐饮、文创产品等关联产业升级。同时，景区与周边乡镇的交通连接改善，可促进“景区引流、城镇消费、乡村供给”的产业链循环，培育区域经济新增长极，为乡村振兴注入动力。

四是项目的建设是补齐景区基础设施短板、提升景区竞争力的需要。本项目聚焦基础设施短板，实施精准改造：修复游步道与栏杆，提升游览安全性与舒适性；改建停车场，增设新能源充电桩，适应现代交通需求；改建公厕与亲水平台，采用本土材料与文化元素设计，融入景区。同时，完善标识标牌与环卫设施，构建“全域覆盖、特色鲜明”的服务网络。相关举措将显著提升景区硬件水平，使其逐步向5A级标准靠拢。通过补齐短板，景区将形成“自然独特、服务设施完善、文化体验丰富”的综合优势，增强对周边及省外游客的吸引力，巩固其在武陵山区文旅市场的领先地位。

政府建设公益性：本项目建设主体为泸溪县全域旅游投

资有限责任公司，是公益性项目的有效投资主体。本项目属于为社会大众利益投资建设的项目，其服务主体为广大人民群众，具有消费的非排斥性和受众社会公众性，满足公益性项目的基本特征。

收益性：本项目收入主要为游客中心等物业出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入，收入来源较稳定且结构多元，具备持续经营和良性发展的收益基础。

（一）经济效益分析

1、行业经济影响

本项目的建设与运营，将对旅游行业产生深远的影响。项目依托沅水画壁“三面环水、西面靠山”的独特地理格局与屈原文化、丹霞地貌等核心资源，通过基础设施提质升级，打造“沅水明珠▪画里泸溪”文旅品牌，不仅丰富旅游产品的多样性，还推动旅游行业的创新与发展。项目通过提质升级，将显著提升旅游行业的技术门槛和服务质量，促使行业内企业加大基础设施投入，推动产品、服务以及管理模式进一步提升。这种质量优先驱动的发展模式，将激发整个旅游行业的活力，加速行业整合与升级。技术落后、服务低下的企业将面临市场淘汰的风险，而具有核心竞争力和创新能力的企业则将脱颖而出，成为行业的领军企业。将有助于提升整个旅游行业的效率和竞争力，推动旅游行业向更加高效、环保和可持续的方向发展。

2、区域经济影响

本项目的建设与运营，对区域经济具有较显著的拉动作用。首先，项目将直接促进当地就业。项目的建设需要大量的劳动力，包括建筑工人、导游、服务员、管理人员等，将为泸溪县及周边地区提供大量的就业机会，有效缓解就业压力，提高居民收入水平。其次，项目的运营将带动相关产业的发展。旅游业的繁荣将促进餐饮、住宿、交通、娱乐等配套产业的发展，形成产业链协同效应，进一步推动区域经济的繁荣。此外，项目将吸引大量游客前来观光旅游，从而增加地方财政收入，为泸溪县乃至湘西州的经济社会发展提供有力的支持。同时，项目通过推广绿色旅游理念，将助力区域实现低碳发展目标，提升区域经济的可持续发展能力。

3、宏观经济影响

从宏观经济层面来看，本项目的建设与运营将产生积极的影响。首先，项目将推动旅游产业链的升级优化。通过提质升级，积极响应绿色旅游理念，项目将提高旅游资源的利用效率，减少资源浪费和环境污染，符合绿色发展理念。将有助于实现经济社会的可持续发展，提升国家在全球旅游产业链中的地位和影响力。其次，项目将助力国家经济增长。旅游业作为国民经济的重要组成部分，其繁荣与发展将直接促进国家经济的增长。本项目的成功实施，将吸引大量游客前来消费，从而增加旅游收入，为国家经济增长提供有力支撑。此外，项目的成功实施还将吸引更多的投资者关注泸溪

县及周边地区，进一步促进区域经济的协调发展，为宏观经济稳定增长贡献力量。

（二）社会效益分析

1、重构沅水文化旅游带格局，助力区域文旅协同升级

项目通过交通网络优化（如建设通景公路）、智慧服务设施升级（如智能导览、应急服务体系）及核心景点改造（如沅水画壁观景平台建设），显著提升景区承载力与吸引力。提质后与浦市古镇等串联成“水上旅游走廊”，构建“一镇携两水、两水带三城”的全域旅游格局，填补湘西“山水+人文”复合型景区的空白，其与张家界自然奇观、凤凰古城民俗形成差异化互补，纳入“大湘西旅游金三角”环线，推动泸溪县旅游综合收入增长，推动其从“过境节点”转型为“文化体验目的地”，并辐射沅陵、辰溪等周边县域，激活沅水流域文旅经济带的联动发展。

2、激活乡村内生动力，实现产业富民增收

项目通过“文旅+农业+非遗”融合模式，构建可持续的乡村产业链。景区内可设立农产品展销区、非遗体验区，为村民提供导游、手工艺销售等岗位，关联相关产业，带动沿线餐饮、民宿收入增长。项目直接创造就业岗位多个，优先吸纳周边村民参与景区建设、运维管理等工作，形成“就业稳收入、产业强根基、文化增价值”的乡村振兴闭环。

3、生态治理与低碳示范，践行绿色发展路径

项目以“氧吧县城”生态标签为核心，实现开发与保护

协同。智慧照明系统覆盖慢行道，太阳能灯带减少能耗；景区解决“最后一公里”出行难题，同步升级的通景公路、智慧停车场，解决景区的通行与停车难题。同时，项目提升应急救援能力，带动区域公共服务水平整体升级，实现“文旅发展与民生改善”的协同共进。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目属于具有一定收益属性的公益性项目，且不属于专项债券投向领域“负面清单”的内容，本项目申请专项债券具备合规性。

目前，项目已完成立项批复、初步设计批复、概算批复等前期手续，项目成熟度高。

（四）债券资金需求合理性分析

1、项目资金来源

项目总资金需求4,262.30万元，其中财政配套资金1,862.30万元，占比43.69%。本项目专项债券资金需求2,400.00万元，本次拟申请发行政府专项债券300.00万元，发行期限为30年，在合理范围内。

2、到位可行性

本项目资金到位具备较高可行性，财政配套与专项债融资双路径均有扎实支撑。财政配套资金1,862.30万元落实难度低。泸溪县财政收入稳中有升，显示财政对民生关联领域的支持力度，小额配套资金可从统筹财力中优先安排。专项债发行条件匹配度高，项目符合2026年专项债优先支持政

策导向。项目收益与融资平衡易达标，发行可行性强。

已对项目的投资及使用计划进行资金需求评审，各年度资金需求合理且与项目建设期及各年度建设任务相匹配，本年度项目专项债券资金需求300.00万元在合理范围内。

（五）项目事前绩效评价结果

项目主管部门根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《湖南省推进地方政府专项债券项目“自审自发”试点实施方案》（湘政办发〔2025〕7号）、《地方政府专项债券项目审核监管工作实施细则（试行）》（湘发改投资〔2025〕174号）等有关文件精神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《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）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：

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="5">泸溪县文化旅游广电局</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目资金（万元）</td><td colspan="5">资金总额：4,262.30万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">一、政府专项债券资金：2,400.00万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">二、财政资金：1,862.30万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">项目实施进度计划</td><td colspan="3">开始时间</td><td colspan="2">完成时间</td></tr>
<tr><td colspan="3">2026年10月</td><td colspan="2">2027年10月</td></tr>
<tr><td>项目绩效目标</td><td colspan="5">项目拟对游客服务中心改造室内建筑面积1689.1m²、改造外廊面积773.98m²；新增室外92个充电桩车位；对涉江阁沅水文化体验区提质改造约1700m²；改造码头820.47m²，改造游步道栏杆5.3km、沿江步道1035.78m；提质改造停车场4370.92m²，共设车位86个，新增成品公厕共236m²、亲水平台300m²，提质改造人行游步道264m、车行道路684m、景区连接道路594.77m；新增成品驿站共198m²，同步完成标识标牌、监控等配套基础建设。</td></tr>
<tr><td rowspan="19">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="18">产出指标</td><td rowspan="14">数量指标</td><td>改造游客服务中心</td><td>1689.1m²</td><td>1689.1m²</td></tr>
<tr><td>改造外廊</td><td>773.98m²</td><td>773.98m²</td></tr>
<tr><td>改造涉江阁沅水文化体验区</td><td>1700m²</td><td>1700m²</td></tr>
<tr><td>改造码头</td><td>820.47m²</td><td>820.47m²</td></tr>
<tr><td>改造游步道栏杆</td><td>5.30km</td><td>5.30km</td></tr>
<tr><td>改造沿江步道</td><td>1035.78m</td><td>1035.78m</td></tr>
<tr><td>改造停车场</td><td>4370.92m²</td><td>4370.92m²</td></tr>
<tr><td>改造景区连接道路</td><td>594.77m</td><td>594.77m</td></tr>
<tr><td>充电桩</td><td>92 个</td><td>92 个</td></tr>
<tr><td>成品公厕</td><td>236m²</td><td>236m²</td></tr>
<tr><td>亲水平台</td><td>300m²</td><td>300m²</td></tr>
<tr><td>人行游步道</td><td>264m</td><td>264m</td></tr>
<tr><td>车行道路</td><td>684m</td><td>684m</td></tr>
<tr><td>成品驿站</td><td>198m²</td><td>198m²</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>合格率</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>完工时间</td><td>2027年10月</td><td>2027年10月前</td></tr>
</table>

		成本指标	项目总投资	4,262.30万元	≤4,262.30万元
	效益指标	经济效益指标	促进旅游及相关产业发展	提升景区服务能力升级，促进旅游产业发展	
		社会效益指标	促进社会和谐发展	契合国家战略，促进社会文明进步	
		生态效益指标	改善生态环境	合理利用生态文化资源，打造泸溪沅江风光带	
		可持续影响指标	增强旅游事业发展持续性	推动旅游产业与文化等产业融合发展	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%
偿债风险	风险描述：项目主要收益来源于游客中心等物业出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。 应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异可能。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案。				

三、项目投资概算及资金筹措计划

（一）投资概算依据

1、初步设计文件；

2、经建设单位、设计单位盖章的相关说明；

3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2024）及其配套文件；

4、湖南省住房和城乡建设厅文件《关于执行<建设工程工程量清单计价标准>及配套工程量计算标准的通知》（湘建科涵〔2025〕150号）；

5、湖南省住房和城乡建设厅文件《关于印发〈湖南省建筑工程计价依据动态调整汇编（2022年度第一期）〉的通知》（湘建价〔2022〕146号）；

6、2025 年《湖南省建筑与装饰工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省园林绿化工程消耗量标准》及其相关解释文件；

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

8、《关于发布 2025 年湖南省建设工程人工费指数的通知》（湘建价建〔2025〕18 号）；

9、湖南省住房和城乡建设厅文件《关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准的通知》（湘建价〔2019〕47 号）；

10、材料价格按《泸溪县建设工程材料价格》2025 年第一期发布的市场综合价计取，没有的材料价格再参照《湘西自治州工程造价》，其它按市场询价；

11、国家和地方相关文件及其它相关资料。

（二）投资概算投资

本项目概算总投资为 4,262.30 万元，其中：工程费用 3388.25 万元，工程建设其他费 433.33 万元，预备费 382.16 万元，建设期利息 58.56 万元。

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	概算金额（万元）					主要技术经济指标（元）			占总投资比例	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价		
一	工程费用	2131.87	0.00	1256.38	0.00	3388.25				79.49%	
1	主体工程	180.60	0.00	166.33	0.00	346.93	m^2				
1.1	游客服务中心品质提升	180.60				180.60	m^2	1689.1	1069.20		
1.2	电气工程			40.85		40.85	m^2	1689.1	241.85		
1.3	给排水工程			43.77		43.77	m^2	1689.1	259.13		
1.4	消防工程			40.85		40.85	m^2	1689.1	241.85		
1.5	智能化工程			40.86		40.86	m^2	1689.1	241.90		
2	改造游步道栏杆	330.94				330.94	m	5300	624.42		
3	改造码头	138.34				138.34	m^2	760.83	1818.28		
4	停车场工程	97.68		21.87		119.55	m^2	4370.92	273.50		
4.1	停车场	97.68				97.68	m^2	4370.92	223.47		
4.2	安装工程			21.87		21.87	m^2	4370.92	50.04		
5	改造景区连接路	88.24				88.24	m	594.77	1483.60		
6	游步道	118.00				118.00	m	948	1244.73		
7	亲水平台	65.75				65.75	m^2	300	2191.67		

8	园林绿化工程	319.02				319.02	m^2	92575	34.46		
9	涉江阁品质提升	622.53				622.53	m^2	2659.6	2340.69		
10	改造沿江步道	170.78				170.78	m	1106.78	1543.03		
11	室外配套工程			1068.18		1068.18					
二	工程建设其他费用				433.33	433.33				10.17%	
1	代建管理费				55.82	55.82					
2	工程建设监理费				86.39	86.39					
3	建设项目前期工作咨询费				8.13	8.13					
4	工程勘察费				29.45	29.45					
5	工程设计费				117.80	117.80					
6	工程造价咨询服务费				33.88	33.88					
7	招标代理服务费				11.93	11.93					
8	建设工程交易服务费				1.12	1.12					
9	工程保险费				10.16	10.16					
10	工程质量检测费				16.94	16.94					
11	城市基础设施配套费				27.83	27.83					
12	场地准备及临时设施				33.88	33.88					
三	预备费				382.16	382.16				8.97%	
1	基本预备费				191.08	191.08					（一+二）*5%
2	涨价预备费				191.08	191.08					（一+二）*5%
四	建设期贷款利息				58.56	58.56				1.37%	

五	固定资产总投资	2131.87	0.00	1256.38	874.05	4262.30				100.00%	（一+二+三+四）
六	铺底流动资金										
七	建设项目总投资	2131.87	0.00	1256.38	874.05	4262.30				100.00%	（五+六）

本次拟发行专项债券资金不用于无收益部分。

泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目概算总投资4,262.30万元，2026年投入金额700.62万元，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	2026年以后
泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目	4,262.30	0.00	700.62	3,561.68

2026年度，泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级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	总投资金额	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目	投资金额							
	其中：专项债金额							
	总投资金额	8月	9月	10月	11月	12月	合计	
	投资金额			233.54	233.54	233.54	700.62	
	其中：专项债金额			100.00	100.00	100.00	300.00	

（三）项目资金筹措方案

泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目资金来源主要为财政配套资金和政府专项债券资金。项目概算总投资4,262.30万元，其中：财政配套资金1,862.30万元，占投资总额的43.69%；拟申请发行政府专项债券资金

2,400.00 万元。本次申请发行专项债券 300.00 万元，未来拟继续申请发行 2,100.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		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	
泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目	4,262.30	1,862.30		300.00		2,100.00			30年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

根据泸溪县2021年~2025年国民经济和社会发展统计公报显示，泸溪县 GDP 增长率如下：

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	年均
增长率	7.5%	5.1%	0.2%	5.0%	3.8%	4.32%

本项目收入来源主要为游客中心等物业出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入，各项收入的收费单价等年均增长率，根据县域实际情况，拟定年均增长率不超过 4.32%，设定为每 3 年增长 5%，即年均增长率为 1.67%。

1、项目预期收入测算依据

本项目收入主要为游客中心等物业出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

（1）游客中心等物业出租收入

根据《旅游景区游客中心设置与服务规范》（GB/T

31383-2015）第 8.3.3.2 条款“服务区建筑面积不应少于游客中心建筑面积的 60%”。原游客服务中心总建筑面积为 4559.04m^2，据此核算，服务区建筑面积至少为：4559.04m^2 ×60%=2735.42m^2。

本项目改造范围主要包括游客服务中心架空层、二层、三层、阁楼层及涉江阁，涉及改造总建筑面积约 3389.10m^2。其中，改造游客中心建筑面积为 1689.1m^2，涉江阁沅水文化体验区建筑面积分别为 1700m^2。为确保改造后服务区满足规范要求，本次改造区域可用于出租（服务区功能）的面积比例按 80%设定，约 3389.10m^2×80%=2711.28m^2，与规范要求基本匹配。

本项目作为 4A 景区，位于泸溪县城中心城区范围内，依托景区运营，人流量较大，景区配套商业物业出租单价通常高于普通沿街商铺，具备更高的市场价值。因此，本次定价参考县城中心区域及同类型商业物业出租价格水平进行比价测算，具有较高合理性。结合市场调研情况，泸溪县及周边县区同类型门面出租价格区间约为 4.44 元/m^2/天～5.42 元/m^2/天。基于谨慎性原则，本项目取 3.00 元/m^2/天，单价拟按每 3 年增长 5.0%进行考虑。

出租单价参考案例

序号	市场单价（元/m²/天）	来源
1	4.44	中心地段，A类临街商铺 临街 上水 10000元/月 75㎡ 4.44元/㎡/天 面积 位置 泸溪-泸溪城区 类型 临街门面 楼层 单层 行业 餐饮美食 状态 空置中
2	4.56	招租公告 受委托，我公司定于2024年7月5日11时在中拍平台（https://paimai.caa123.org.cn/）以网络竞价的方式对下列标的进行公开招租： **一、招租标的：**湖南省泸溪县原老干局门面（华瑞国资第18号，建筑面积约30㎡）5年租赁权。年租金参考价5万元。 **二、标的展示时间：**公告之日起至拍卖会前一天在标的所在地进行公开展示。 **三、招租方式：**按标的现状，有保留价的增价拍租。 **四、报名时间：**有意竞租者于2024年7月5日11时前凭有效身份证明及竞租保证金2万元到本公司（湖南省吉首市光明西路6号）办理报名竞租登记手续，获取竞租资格。 **保证金交纳户名：**湘西自治州华夏拍卖有限责任公司 **账号：**4300 1510 2730 5250 1331 **开户银行：**建设银行吉首人民路支行 **五、其他事项：**现承租户，在同等条件下，享有优先承租权。凭租赁协议、身份证件等有关证明材料，向我公司办理优先承租权登记手续；逾期没有提交并办理登记的，视为放弃优先承租权等相关权利（本公告视为公告送达）。 **六、咨询电话：**0743-8228118 13317430700（田先生） 湘西自治州华夏拍卖有限责任公司 2024年6月28日
3	5.42	花垣县城主街旺铺直租（无转让费） 临街门面 新房 临街 上水 下水 更新于2025-06-19  6500元/月 5.42元/m²/天 40m² 建筑面积 临街门面 物业类型 12个月 起租期 区域：花垣花垣城区 地址：建设中路 地图 麻先生 个人房东 已实名认证

根据中国连锁经营协会发布的《2025年第一季度零售业态监测报告》显示，“今年第一季度全国实体店铺关闭数量同比增长23.7%，空置率达到历史高点17.8%。”结合泸溪县实际情况，拟定项目最高出租率为80%，运营期第一年出

租率为65%，每年递增率5%，出租率达到80%时趋于稳定。

（2）停车位收入

本项目共建设86个车位，出租单价依据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》（湘发改价调〔2019〕217号）文件，项目停车收费采用分段计时收费的方式：停车不超过15分钟免费；白天时段首小时内2元/半小时，首小时后3元/半小时，夜间时段（20：00-次日7：00）1元/小时。出于谨慎考虑，本项目停车场按10元/个/天计算。考虑到通货膨胀，项目运营期间，收费单价每3年上涨5%。


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。

附件：《湖南省机动车停放服务收费管理办法》

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

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）

根据国内停车行业调研与规划研究数据，商业文旅集中、公共服务集聚的核心功能区，在停车供需缺口突出、需求稳定持续的前提下，公共停车场稳态运营平均使用率可达80%以上。考虑到本项目地处泸溪县核心地段，周边集聚旅游景区、商业、政府办公等核心公共服务节点，是文旅商业

消费高度叠加的核心区域，停车需求刚性强、集中度高，供需缺口长期存在。项目建设后可作为景区标准化公共停车场的重要补充，将承接景区主要停车需求。同时，可辐射服务周边区域。基于谨慎考虑，稳态运营期使用率最高设定 80%。预计运营期第 1 年使用率 65%，按 5%递增，使用率达到 80%时趋于稳定。

常州：采取 “缓进快出+智慧停车+共享共治+信号协同”综合策略破解

四、实施效果

经过上述综合策略的实施，青果巷景区的交通运行效率和服务水平得到了显著提升：

评估指标	实施前状态	实施后状态	改善幅度
游客平均找车位时间	12 分钟	5 分钟以内	缩短 58.3%
高峰路口排队长度	超 200 米	约 140 米	减少 30%
和平中路平峰车速	约 39km/h	≥45km/h	提升 15.4%
日均手控干预时长	4.5 小时	1.8 小时	减少 60%
片区地下车位使用率	65%	92%	提升 41.5%

记者8月26日从长沙市公安局交警支队获悉，日前长沙在开福、天心、雨花、芙蓉和岳麓区的74条主要交通干道上，建成4958个“智能车位”，供市民临时停放，缓解日益紧张的停车难问题。

据了解，截至今年6月底，长沙城区机动车保有量达到272.8万台，城区停车泊位共约131万个，停车泊位缺口达40万个以上。同时，由于信息不畅通、车位资源得不到合理利用，公共停车位被占用，车辆乱停放、“僵尸车”长期霸占车位，停车场(位)管理混乱、收费杠杆利用不当等原因，进一步加剧了长沙城区停车难。

“‘智能车位’采用第六代大倾角高位视频停车技术，具备自动识别车牌号码、全自动计时计费、车辆停入驶出全过程图像存证、后付费即停即走、无感支付等功能，能大大提升交通出行和停车体验。”长沙交通集团湘行智慧科技有限公司总经理戴雄告诉记者，每一个“智能车位”都有高位视频摄像头配置，可以24小时监控泊位情况，从而保证停放车辆安全。此外，还能及时向每一位车主发布实时车位占用信息，便于车主提前做好出行规划。

“‘智能车位’停车收费采取差别价格政策，通过价格杠杆来引导车辆短停快走，高效提供停车服务，避免僵尸车长期占用城市交通资源。”长沙市公安局交警支队停车场管理科副科长吴昊介绍，采用“智能车位”后，长沙路内泊位周转率提升174%。预计至今年底，长沙将完成2万余个道路临时停车泊位建设，全面覆盖主要中心城区主次干道。

9月18日，记者探访芙蓉区政府内的立体停车场，300多个车位中有八成都被停满了。有专门的保安大姐指挥引导车辆入库。遇到“菜鸟”司机，则有保安大哥帮忙停车入库。

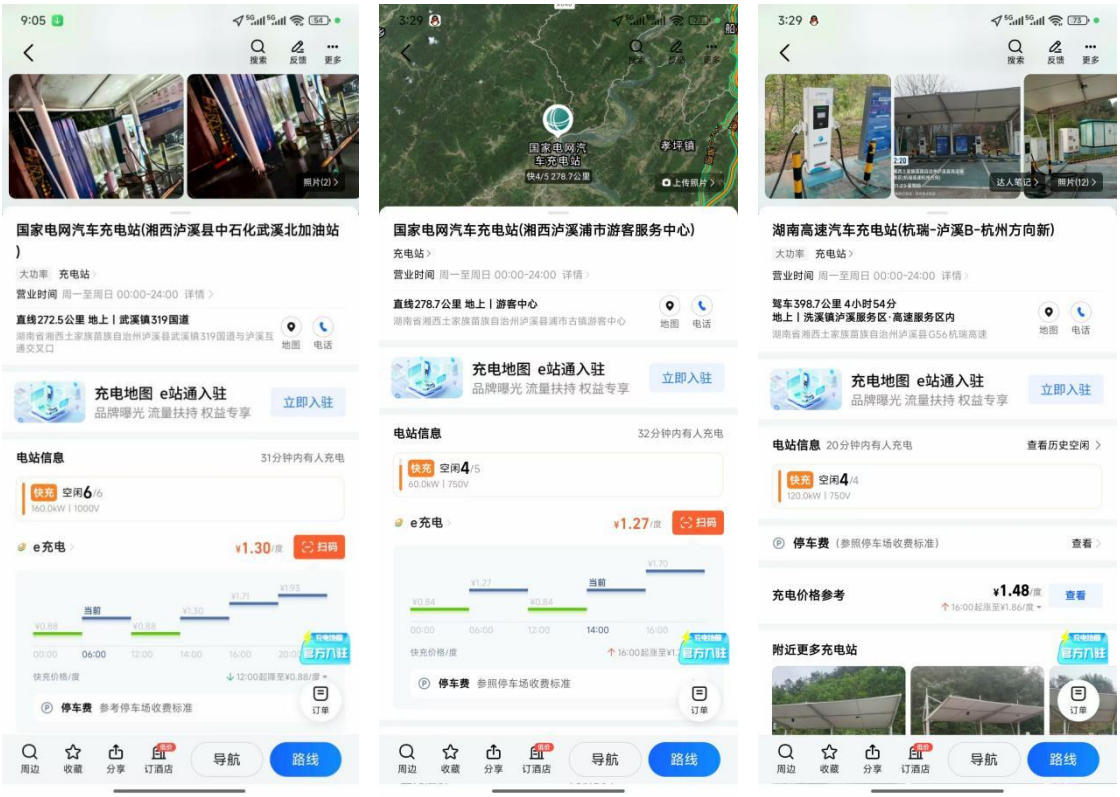
“4个小时以内免费停放。”保安大姐告诉记者，来政府办事的市民都会把车停在这，进进出出很多车。

记者留意到，该处停车场建设方为深圳中电嘉旺控股有限公司。据了解，中电嘉旺控股公司撤场后，由芙蓉区政府后勤部门接管运维。

而前年新建成的湘雅三医院智能立体车库，采用先进的平面移动技术，能容纳476辆车。9月22日，记者前往体验时，医院车流量比较大，虽然地面有大型新能源车的车位，但机械停车场上不少车位已停放车辆。记者了解到，该设备由广东三浦车库股份有限公司提供，而运维则由湖南本土一家专业公司负责。

（3）充电桩收入

本项目共设置 7kW 慢充 32 个、60kW 快充 60 个。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）“充电桩服务费：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”。



本项目结合泸溪县现有充电桩服务收费，依照谨慎性原则，慢充拟按 0.5 元/kW·h、快充拟按 0.8 元/kW·h 保守测算，暂不考虑单价增长。

本项目充电桩为 7kW 慢充，60kW 快充。根据市场调查，电动汽车蓄电量一般为 80~100kWh。根据 2024 年《中国主要城市充电基础设施监测报告》，公建类平均桩数利用率为 54.7%，平均周转率为 3.0，平均时间利用率 11.0%。项目新增充电桩数量共 92 个，包括 7kW 慢充 32 个、60kW 快充 60 个。根据目前电动汽车推广普及速度，依照谨慎性原则，运营期内平均桩数利用率第一年按 30%，年增长率保守按 5%计，增长至 40%不变。充电桩时间利用率运营期第一年按 9%计取，每年充电桩的时间利用率在上一年使用率的基础上增加 1%，至 11%后保持不变，年经营天数按 365 天计算。



运营期充电桩年度收入=充电桩使用数量×桩数利用率×充电桩时间利用率×一日时长 24h×充电服务费×充电桩功率×365 天×每年运营月份/12 月。考虑运营实际，充电桩运营按 15 年计。

2、项目收入预测

根据上述收入预测依据，项目收入在运营期内逐步实现，项目计算期内预期总收入为 11,593.06 万元，具体收入预测情况详见下表。

泸溪县沅水画壁国家 4A 级旅游景区基础设施提质升级项目收入预测表

单位：万元

	项目名称	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一	经营收入合计	11,593.06	47.35	321.52	361.53	391.08	391.08	391.08	404.88	404.88	404.88	419.36
1	游客中心等物业出租收入	9,034.56	32.16	207.82	222.66	249.38	249.38	249.38	261.85	261.85	261.85	274.95
	建筑面积（m²）		3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10
	出租价格（元/m²/年）		1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,149.75	1,149.75	1,149.75	1,207.24	1,207.24	1,207.24	1,267.60
	可出租比例（%）		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	出租率（%）		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	停车位使用收入	955.69	3.40	21.97	23.54	26.37	26.37	26.37	27.70	27.70	27.70	29.08
	数量（个）		86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
	单价（元/个/天）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
	使用率（%）		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	60kw充电桩服务收入	1,542.78	11.35	88.30	111.01	111.01	111.01	111.01	111.01	111.01	111.01	111.01
	单价（元/kw•h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	使用率		30.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	使用数量（个）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	充电桩时间利用率		9.00%	10.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%

	项目名称	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
	每日总时长（24h）		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	单次充电量（kWh）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
4	7kW充电桩服务收入	60.03	0.44	3.43	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32
	单价（元/kw•h）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	使用率		30.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	使用数量（个）		32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
	充电桩时间利用率		9.00%	10.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%
	每日总时长（24h）		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	单次充电量（kWh）		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7

续上表：

	项目名称	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	经营收入合计	11,593.06	419.36	419.36	434.56	434.56	434.56	335.20	335.20	335.20	351.96	351.96
1	游客中心等物业出租收入	9,034.56	274.95	274.95	288.69	288.69	288.69	303.13	303.13	303.13	318.28	318.28
	建筑面积（m²）		3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10
	出租价格（元/m²/年）		1,267.60	1,267.60	1,330.98	1,330.98	1,330.98	1,397.53	1,397.53	1,397.53	1,467.41	1,467.41
	可出租比例（%）		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	出租率（%）		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	停车位使用收入	955.69	29.08	29.08	30.54	30.54	30.54	32.07	32.07	32.07	33.68	33.68
	数量（个）		86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
	单价（元/个/天）		11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	13.41	13.41
	使用率（%）		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	60kw充电桩服务收入	1,542.78	111.01	111.01	111.01	111.01	111.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	单价（元/kw•h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	使用率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	使用数量（个）		60	60	60	60	60	0	0	0	0	0
	充电桩时间利用率		11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%
	每日总时长（24h）		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	单次充电量（kWh）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60

	项目名称	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
4	7kW充电桩服务收入	60.03	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	单价（元/kw•h）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	使用率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	使用数量（个）		32	32	32	32	32	0	0	0	0	0
	充电桩时间利用率		11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%
	每日总时长（24h）		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	单次充电量（kWh）		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7

续上表：

	项目名称	合计	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
一	经营收入合计	11,593.06	351.96	369.56	369.56	369.56	388.03	388.03	388.03	407.42	407.42	407.42	356.51
1	游客中心等物业出租收入	9,034.56	318.28	334.20	334.20	334.20	350.91	350.91	350.91	368.45	368.45	368.45	322.40
	建筑面积（m^2）		3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10	3,389.10
	出租价格（元/m^2/年）		1,467.41	1,540.78	1,540.78	1,540.78	1,617.82	1,617.82	1,617.82	1,698.71	1,698.71	1,698.71	1,783.65
	可出租比例（%）		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	出租率（%）		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	停车位使用收入	955.69	33.68	35.36	35.36	35.36	37.12	37.12	37.12	38.97	38.97	38.97	34.11
	数量（个）		86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
	单价（元/个/天）		13.41	14.08	14.08	14.08	14.78	14.78	14.78	15.52	15.52	15.52	16.30
	使用率（%）		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	60kw充电桩服务收入	1,542.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	单价（元/kw•h）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	使用率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	使用数量（个）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	充电桩时间利用率		11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%
	每日总时长（24h）		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	单次充电量（kWh）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60

	项目名称	合计	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
4	7kW充电桩服务收入	60.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	单价（元/kw•h）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	使用率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	使用数量（个）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	充电桩时间利用率		11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%
	每日总时长（24h）		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	单次充电量（kWh）		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7

（二）项目预期成本预测

项目的主要成本为运营成本及相关税费，运营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费用及其他管理费用。

1、外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要为年缴纳的水费、电费等，根据可研报告计算的用电量、用水量显示，项目用于财务分析扣除充电桩用电量后为 55.02 万 kWh，用水量为 5.18 万 m^3。参考湖南省 2026 年 9 月电网销售电价表，电费暂按 0.9 元/kWh 计；根据泸溪县水费查询价格，水价按 4.3 元/吨计算。单价拟按每 3 年增长 5.0%进行考虑。

关于泸溪县自来水水价的公示

2023年03月01日 14时49分　　来源：泸溪县住建局

根据省发改委《关于加快城市供水价格改革有关问题的通知》（湘发改价服[2014]1044号）、《关于2019年部分县城建立居民阶梯水价制度的通知》（湘发改价商[2019]244号）、《关于转发（国家发改改革委员会、住房和城乡建设部关于加快建立健全城镇非居民用水超定额累进加价制度的指导意见）的通知》（湘发改价商[2017]1088号）文件精神，现将县城区供水价格有关事项公示如下：

分 类		单 价 （元/立方米）	阶梯水量分类	主要行业
居民生活用水	第一阶梯	2.59 （含水资源费0.08）	第一级水量每月每户15立方米（含15立方米）	住宅居民、学校、幼儿园、医疗机构、养老院、福利院用水。
	第二阶梯	3.77（不含水资源费0.08）	第二级水量每月每户15-25立方米（含25立方米）	
	第三阶梯	5.02（不含水资源费0.08）	第三级水量每月每户25立方米以上。	
非居民生活用水	计划、定额内	4.30 （含水资源费0.08）	城区非居民用水定额按住建部门出具的《湖南省地方标准用水定额 DB43/T388—2014》文件规定执行。随水代征的水资源费、污水处理费按规定标准和实际水量计算，不实行超量加收。	部队、民政福利企业、公益性事业、行政机关、各类工业生产企业、交通、邮电、屠宰、商业、文化、建筑施工、金融保险、服务业等办公生产、营业用水。
	超计划、超定额20%内的水量	6.33 （不含水资源费0.08）	加价50%	
	超计划、超定额超20%不足40%的水量	8.44 （不含水资源费0.08）	加价100%	
	超计划、超定额在40%以上的水量	10.55 （不含水资源费0.08）	加价150%	

国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2026 年 9 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）

单位：元/千瓦时、元/千瓦·月、元/千伏安·月

用电分类		电压等级	平时段电度电价	其中					分时电度电价（元/千瓦时）			容（需）量用电价格	
				上网电价	上网环节线损费用折价	电度输配电价	系统运行费用折价	政府性基金及附加	尖峰时段电度电价	高峰时段电度电价	低谷时段电度电价	最大需量	变压器容量
工商业用电	两部制	220 千伏及以上	0.641115	0.331897	0.014605	0.085200	0.163163	0.046250	-	0.900136	0.382094	32.2	20.1
		110 千伏	0.666315			0.110400				0.940456	0.392174	32.2	20.1
		35 千伏	0.695315			0.139400				0.986856	0.403774	35.4	22.1
		1~10 千伏	0.725315			0.169400				1.034856	0.415774	35.4	22.1
	单一制	220 千伏及以上	0.736815			0.180900				1.053256	0.420374		
		110 千伏	0.756815			0.200900				1.085256	0.428374	-	-
		35 千伏	0.776815			0.220900				1.117256	0.436374	-	-
		1~10 千伏	0.796815			0.240900				1.149256	0.444374	-	-
		不满 1 千伏	0.816815			0.260900				1.181256	0.452374	-	-

2、职工薪酬及福利费

项目共需要新增相关工作人员约 6 人，参照 2024 年湘西州城镇私营单位就业人员平均工资，租赁和商务服务业工作平均工资为 46130 元，考虑基本工资、绩效激励及五险一金等全口径人力成本，本项目按 5.0 万元/年计算，考虑到通货膨胀，项目运营期间，人员工资每 3 年上涨 5%。

2024年湘西州城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元

行业	2024年
总计	47519
(一)农、林、牧、渔业	44432
(二)采矿业	52523
(三)制造业	47759
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	44161
(五)建筑业	47855
(六)批发和零售业	50310
(七)交通运输、仓储和邮政业	49198
(八)住宿和餐饮业	41192
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	69377
(十)金融业	-
(十一)房地产业	45150
(十二)租赁和商务服务业	46130
(十三)科学研究和技术服务业	84580
(十四)水利、环境和公共设施管理业	38474
(十五)居民服务、修理和其他服务业	34371

3、维护维修费

主要为基础设施维护维修，包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及项目实际情况，固定资产按30年计提折旧，维护维修费按当年固定资产折旧的5%计。

4、其他管理费用

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

5、税费

（1）增值税及附加

本项目财务测算，投资企业按一般纳税人考虑，增值税税率确定如下：

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）附件一第十五条规定：“增值税税率：（一）纳税人发生应税行为，除本条第（二）项、第（三）项、第（四）项规定外，税率为6%。（二）提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，税率为11%。（三）提供有形动产租赁服务，税率为17%。（四）境内单位和个人发生的跨境应税行为，税率为零。具体范围由财政部和国家税务总局另行规定。”，同时根据《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）规定，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）一、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%。

本项目增值税=销项税-进项税。销项税中，停车位、房屋租赁收入按9%、充电桩服务收入按13%计提。进项税中，假定均能开增值税专用发票，建安工程费税率为9%，设备购置税率为13%，工程建设其他费税率为6%，电费税率为13%，水费税率为9%，维护维修费税率6%。房产税率为租金收入的12%。

（2）所得税

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，故本项目暂不考虑企业所得税。

通过测算，项目计算期内预计运营总成本为5,804.28万元，详细测算见下表。

泸溪县沅水画壁国家 4A 级旅游景区基础设施提质升级项目成本预测表

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
一	预期成本	5,804.28	22.96	139.43	141.06	149.50	149.50	149.50	156.66	156.66	156.66	164.16
1	外购燃料及动力费	2,746.66	11.96	71.79	71.79	75.38	75.38	75.38	79.15	79.15	79.15	83.11
2	人员工资及福利	1,147.74	5.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
3	维护维修费用	183.90	1.02	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13
4	其他管理费用	326.23	1.44	8.63	8.63	9.04	9.04	9.04	9.47	9.47	9.47	9.92
5	税金及附加	1,399.75	3.54	22.88	24.51	27.45	27.45	27.45	28.83	28.83	28.83	30.27
5.1	增值税	368.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	增值税附加	36.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.3	房产税	994.58	3.54	22.88	24.51	27.45	27.45	27.45	28.83	28.83	28.83	30.27

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
一	预期成本	5,804.28	164.16	164.16	172.04	200.27	204.62	199.78	199.78	199.78	209.45	209.45
1	外购燃料及动力费	2,746.66	83.11	83.11	87.27	87.27	87.27	91.63	91.63	91.63	96.21	96.21
2	人员工资及福利	1,147.74	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
3	维护维修费用	183.90	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13
4	其他管理费用	326.23	9.92	9.92	10.39	10.39	10.39	10.88	10.88	10.88	11.40	11.40
5	税金及附加	1,399.75	30.27	30.27	31.78	60.01	64.36	52.85	52.85	52.85	55.51	55.51
5.1	增值税	368.32	0.00	0.00	0.00	25.66	29.62	17.71	17.71	17.71	18.61	18.61
5.2	增值税附加	36.85	0.00	0.00	0.00	2.57	2.96	1.77	1.77	1.77	1.86	1.86
5.3	房产税	994.58	30.27	30.27	31.78	31.78	31.78	33.37	33.37	33.37	35.04	35.04

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	2057年
一	预期成本	5,804.28	209.45	219.62	219.62	219.62	230.29	230.29	230.29	241.49	241.49	241.49	211.05
1	外购燃料及动力费	2,746.66	96.21	101.02	101.02	101.02	106.07	106.07	106.07	111.38	111.38	111.38	97.46
2	人员工资及福利	1,147.74	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54	46.54	40.72
3	维护维修费用	183.90	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	5.11
4	其他管理费用	326.23	11.40	11.95	11.95	11.95	12.52	12.52	12.52	13.12	13.12	13.12	11.46
5	税金及附加	1,399.75	55.51	58.31	58.31	58.31	61.25	61.25	61.25	64.32	64.32	64.32	56.30
5.1	增值税	368.32	18.61	19.56	19.56	19.56	20.56	20.56	20.56	21.60	21.60	21.60	18.92
5.2	增值税附加	36.85	1.86	1.96	1.96	1.96	2.06	2.06	2.06	2.16	2.16	2.16	1.89
5.3	房产税	994.58	35.04	36.79	36.79	36.79	38.63	38.63	38.63	40.56	40.56	40.56	35.49

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目预期总收入11,593.06万元，总运营成本5,804.28万元，项目净收益为5,788.78万元。

（二）项目融资还本付息情况

泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目，已发行政府专项债券0.00万元；本次拟发行专项债券300.00万元，未来拟发行专项债券2,100.00万元，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，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。

泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	当年偿还利息	还本付息
泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目	2026年10月		300.00		300.00		
	2027年2月	300.00	2,100.00		2,400.00		
	2027年4月	2,400.00			2,400.00	3.81	3.81
	2027年8月	2,400.00			2,400.00	26.67	26.67
	2027年10月	2,400.00			2,400.00	3.81	3.81
	2028年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2029年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2030年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96

项目名称	年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	当年偿还利息	还本付息
	2031 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2032 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2033 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2034 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2035 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2036 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2037 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2038 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2039 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2040 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2041 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2042 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2043 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2044 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2045 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2046 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2047 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2048 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2049 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2050 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2051 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2052 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2053 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2054 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2055 年	2,400.00			2,400.00	60.96	60.96
	2056 年 10 月	2,400.00		300.00	2,100.00	60.96	360.96
	2057 年 2 月	2,100.00		2,100.00	0.00	26.67	2,126.67
	合计		2,400.00	2,400.00		1,828.80	4,228.80

（三）项目融资平衡情况

泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目偿债资金来源为游客中心等物业出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为5,788.78万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.37。

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
泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目	5,788.78	2,400.00	4,228.80	1.37

项目融资平衡情况已经通过湖南中矩会计师事务所（普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.37	1.64
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.37	1.23

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，对总融资

本息资金的覆盖倍数为1.09，能通过压力测试；当整个项目的成本上升10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为1.23，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

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

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	现金流入	15,855.36	700.62	3,609.03	321.52	361.53	391.08	391.08	391.08	404.88	404.88	404.88
1	资本金流入	1,862.30	400.62	1,461.68								
2	融资资金流入	2,400.00	300.00	2,100.00								
3	运营期现金流入	11,593.06	0.00	47.35	321.52	361.53	391.08	391.08	391.08	404.88	404.88	404.88
二	现金流出	14,236.82	700.62	3,560.37	200.39	202.02	210.46	210.46	210.46	217.62	217.62	217.62
1	建设期资金流出	4,203.74	700.62	3,503.12								
2	运营期资金流出	5,804.28	0.00	22.96	139.43	141.06	149.50	149.50	149.50	156.66	156.66	156.66
3	融资还本付息	4,228.80	0.00	34.29	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96
三	现金净流量	1,618.54	0.00	48.66	121.13	159.51	180.62	180.62	180.62	187.26	187.26	187.26
四	期末累计现金结存		0.00	48.66	169.79	329.30	509.92	690.54	871.16	1,058.42	1,245.68	1,432.94

续上表：

序号	项目名称	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	现金流入	15,855.36	419.36	419.36	419.36	434.56	434.56	434.56	335.20	335.20	335.20	351.96
1	资本金流入	1,862.30										
2	融资资金流入	2,400.00										
3	运营期现金流入	11,593.06	419.36	419.36	419.36	434.56	434.56	434.56	335.20	335.20	335.20	351.96
二	现金流出	14,236.82	225.12	225.12	225.12	233.00	261.23	265.58	260.74	260.74	260.74	270.41
1	建设期资金流出	4,203.74										
2	运营期资金流出	5,804.28	164.16	164.16	164.16	172.04	200.27	204.62	199.78	199.78	199.78	209.45
3	融资还本付息	4,228.80	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96
三	现金净流量	1,618.54	194.24	194.24	194.24	201.56	173.33	168.98	74.46	74.46	74.46	81.55
四	期末累计现金结存		1,627.18	1,821.42	2,015.66	2,217.22	2,390.55	2,559.53	2,633.99	2,708.45	2,782.91	2,864.46

续上表：

序号	项目名称	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
一	现金流入	15,855.36	351.96	351.96	369.56	369.56	369.56	388.03	388.03	388.03	407.42	407.42	407.42	356.51
1	资本金流入	1,862.30												
2	融资资金流入	2,400.00												
3	运营期现金流入	11,593.06	351.96	351.96	369.56	369.56	369.56	388.03	388.03	388.03	407.42	407.42	407.42	356.51
二	现金流出	14,236.82	270.41	270.41	280.58	280.58	280.58	291.25	291.25	291.25	302.45	302.45	602.45	2,337.72
1	建设期资金流出	4,203.74												
2	运营期资金流出	5,804.28	209.45	209.45	219.62	219.62	219.62	230.29	230.29	230.29	241.49	241.49	241.49	211.05
3	融资还本付息	4,228.80	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	360.96	2,126.67
三	现金净流量	1,618.54	81.55	81.55	88.98	88.98	88.98	96.78	96.78	96.78	104.97	104.97	-195.03	-1,981.21
四	期末累计现金结存		2,946.01	3,027.56	3,116.54	3,205.52	3,294.50	3,391.28	3,488.06	3,584.84	3,689.81	3,794.78	3,599.75	1,618.54

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

六、潜在风险评估

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

（一）社会稳定风险

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

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

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

（二）工程建设风险

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

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

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

（三）项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收益来源于游客中心等物业出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

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

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

七、还款保障措施

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

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

本项目主管部门是泸溪县文化旅游广电局，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，汇总本级政府本项目专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是泸溪县全域旅游投资有限责任公司，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成

本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支持，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泸溪县全域旅游投资有限责任公司，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

（本页无正文，为《泸溪县沅水画壁国家4A级旅游景区基础设施提质升级项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）

泸溪县财政局　　泸溪县文化旅游广电局

2026年10月15日